

**IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP
AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH
(Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah
Kantor Cabang Surakarta)**



Penulisan Hukum
(Skripsi)

**Disusun dan Diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S-1 dalam Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh:
Ahmad Rifai
E0015020**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2019**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)
IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP
AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH
(Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah
Kantor Cabang Surakarta)

Oleh:
Ahmad Rifai
NIM. E0015020

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, 29 April 2019

Dosen Pembimbing I



Agus Rianto, S.H., M.Hum.

NIP. 196108131989031002

Dosen Pembimbing II



Zeni Luthfiyah, S.Ag., M.Ag.

NIP. 197210112005012001

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP

AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH

(Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah

Kantor Cabang Surakarta)

Disusun Oleh:

AHMAD RIFAI

NIM. E0015020

Telah diterima dan dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada Hari / Tanggal : Jumat, 17 Mei 2019

DEWAN PENGUJI

1. **Mohammad Adnan, S.H., M.Hum.**

NIP. 195407121984031002

Ketua

2. **Agus Rianto, S.H., M.Hum.**

NIP. 196108131989031002

Sekretaris

3. **Zeni Luthfiyah, S.Ag., M.Ag.**

NIP. 197210112005012001

Anggota



Mengetahui,

Dekan

Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M.

NIP. 197210082005012001

PERNYATAAN

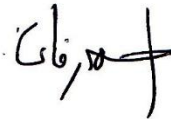
Nama : Ahmad Rifai

NIM : E0015020

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul: Implementasi Negosiasi Tingkat Keuntungan terhadap Akad Murabahah pada Bank Syariah (Studi Terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta) adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini di beri tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 29 April 2019

Yang membuat pernyataan



Ahmad Rifai

NIM. E0015020

ABSTRAK

AHMAD RIFAI. E0015020. 2019. IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH (Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta). Penulisan Hukum (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Penelitian hukum berjudul “Implementasi Negosiasi Tingkat Keuntungan terhadap Akad Murabahah Pada Bank Syariah (Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta)” bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi negosiasi tingkat keuntungan terhadap akad murabahah pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta serta apa saja faktor yang menyebabkan nasabah debitur dalam menentukan tingkat keuntungan. Penelitian hukum ini merupakan penelitian empiris atau non-doktrinal, dan bersifat deskriptif. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber bahan hukum yang digunakan berupa data primer dan data sekunder yang relevan dengan penelitian hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi dokumen kemudian dianalisis menggunakan teknis analisis interaktif dengan pola berfikir induktif.

Hasil penelitian yang dilaksanakan oleh penulis adalah bahwa BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta telah mengimplementasikan negosiasi dengan baik sesuai apa yang diatur dalam fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN MUI NO: 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah sebagai aturan teknis perbankan syariah di Indonesia. Walaupun demikian, masih ada beberapa kecil kasus dimana negosiasi terkait tingkat keuntungan tidak terlaksana karena tidak adanya inisiasi dari pihak bank maupun pihak nasabah. Sedangkan faktor terbesar nasabah menyepakati tingkat keuntungan adalah kerelaan. Sedangkan faktor lainnya adalah karena terdesak dalam ekonomi sehingga terpaksa untuk menyetujui tingkat keuntungan tersebut.

Kata Kunci: Bank Syariah, Implementasi, Negosiasi, Tingkat Keuntungan, Murabahah

ABSTRACT

AHMAD RIFAI. E0015020. 2019. IMPLEMENTATION OF MARGIN NEGOTIATION ON MURABAHAH CONTRACTS IN SHARIA BANKS (Study of Debtor Customers at BRI Syariah Surakarta Branch Office). Legal Writing (Thesis) Faculty of Law, Sebelas Maret University.

*Legal research entitled **Implementation of Margin Negotiation on Akad Murabahah in Sharia Banks (Study of Debtor Customers at BRI Syariah Surakarta Branch Office)** aims to identify and analyze the implementation of margin negotiations on murabahah contracts at the BRI Syariah Surakarta Branch Office and what factors cause debtor customers to determine the level of profit. This legal research is empirical or non-doctrinal research, and is descriptive. This study uses a qualitative approach. Sources of legal material used are in the form of primary data and secondary data that are relevant to legal research. Data collection techniques used are interviews and document studies then analyzed using interactive technical analysis with inductive thinking patterns.*

The results of the research carried out by the author are that the BRI Syariah Surakarta Branch Office has implemented negotiations properly according to what is stipulated in the MUI DSN fatwa NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning Murabahah and MUI DSN fatwa NO: 11 / DSN-MUI / IX / 2017 concerning Murabahah Sale and Purchase Agreement as a technical rule of Islamic banking in Indonesia. However, there are still a small number of cases where negotiations regarding the level of profit have not been carried out due to the absence of bank initiation or the customer's side. While the biggest factor of customers agreeing on the level of profit is willingness. Whereas another factor is being pushed into the economy so forced to agree to the margin.

Keywords: Sharia Banks, Implementation, Negotiation, Margin, Murabahah

MOTTO

Maka bertasbislah dengan memuji Tuhanmu dan jadilah kamu di antara orang-orang yang bersujud.

(Q.S. Al Hijr: 98)

**Dengan bersholawat, Allah akan menyudahi kegelisahanmu
serta mengampuni dosamu**

(H.R. Muslim)

**Jika karyawan saja bisa merasa aman karena gajinya telah dijamin oleh
pemimpinnya, maka kenapa kamu selalu gelisah padahal kamu adalah
hamba dari Tuhan Yang Maha Penyayang ?**

(Syeikh Mutawalli Asy Sya'rawi)

Letakkan dunia di tanganmu, jangan kau letakkan di hatimu.

(Habib Umar bin Hafidz)

Harapan yang tidak disandarkan pada Allah, seperti balon yang dilepaskan ke udara. Terbangnya entah kemana, jatuhnya entah dimana.

(Habib Muhammad Husein Al Habsyi)

Jangan risau dengan kekuranganmu. Fokuslah pada kelebihanmu.

Terus asah kemampuanmu hingga kamu menjadi spesialis di bidang tersebut.

(Buya Soni)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya penulisan hukum (skripsi) ini kepada :

1. Allah SWT yang Maha Mengetahui segala urusan dan perkara saya, serta menjadikan takdir-Nya sebagai jalan hidup saya;
2. Nabi Muhammad SAW sebagai kekasih dan panutan saya, serta yang saya nantikan dapat berjumpa;
3. Kedua orang tua saya, Papa dan Mama yang selalu mendoakan, memperhatikan, mencukupkan, serta mengarahkan jejak langkah saya;
4. Dek Zahra dan Dek Hasan, kedua adik tercinta saya yang selalu menghadirkan kebahagiaan;
5. Seluruh keluarga besar Al Hidayah yang telah mengajarkan arti perjuangan kepada saya;
6. Bapak Agus Rianto, S.H., M.Hum. dan Ibu Zeni Lutfiyah, S.Ag., M.Ag. yang telah membimbing saya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
7. Sahabat-sahabat saya yang menemani hari-hari saya dan selalu ada di segala keadaan, terutama Febry Wulandari, Bagus Darmawan, Brian Hero, Erwita Tri Aryani, Sindi Ayu, dan Rafif;
8. Segenap Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

KATA PENGANTAR

Bismillah wal hamdulillah, was shalatu was salamu 'alaa rasulillah.

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, anugerah, dan karunia-Nya. Shalawat dan salam penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah menghadirkan cahaya hidayah kepada alam semesta. Berkat pertolongan, rahmat dan hidayah-Nya penulis dimudahkan jalannya dalam menyelesaikan penyusunan Penulisan Hukum (skripsi) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dengan judul **“IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH (Studi terhadap Nasabah Debitur pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta)”**.

Penulis sadar bahwa dalam menyelesaikan Penulisan Hukum (Skripsi) ini sejak awal sampai dengan akhir, tidak lepas dari kehadiran banyak pihak yang telah membantu maupun memberikan dukungan, oleh karena itu penulis hendak menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya atas perhatian dan bimbingan mereka, diantaranya:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ravik Karsidi, M.S. selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
3. Bapak Agus Rianto, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum dan Masyarakat yang telah mengizinkan penulis untuk menyusun Penulisan Hukum (Skripsi) ini juga selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan kepada penulis
4. Ibu Zeni Lutfiyah, S.Ag., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing II Penulisan Hukum (Skripsi) yang telah memberikan bimbingan, saran, dukungan serta membantu kemudahan penulis dalam menyusun Penulisan Hukum (Skripsi) ini.

5. Bapak Munawar Kholil, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama menyelesaikan pendidikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama kegiatan perkuliahan serta segenap Bapak dan Ibu staf Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan perkuliahan.
7. BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta terutama Bapak Moch. Nurdin Jauhari selaku Pemimpin Cabang yang mengizinkan penulis melakukan penelitian di perusahaan yang Beliau pimpin, juga kepada Ibu Raysa Tanjung Sari yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian hukum ini serta seluruh staf pegawai BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta yang menerima dengan baik kehadiran saya selama penelitian.
8. Seluruh narasumber yang bersedia mengisi kuesioner yang diberikan penulis sebagai bahan penelitian hukum (skripsi) ini.
9. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu oleh penuli atas segala bentuk bantuan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum (Skripsi) ini.

Penulisan Hukum (Skripsi) ini telah diupayakan untuk disusun dengan baik oleh penulis, meskipun penulis menyadari bahwa karya yang dihasilkan masih belum sempurna sepenuhnya. Oleh karena itu, penulis menerima saran dan kritik yang membangun agar Penulisan Hukum (Skripsi) menjadi karya yang lebih baik. Akhir kata, penulis berharap agar Penulisan Hukum (Skripsi) yang telah disusun dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang membaca.

Surakarta, 29 April 2019

Penulis,

Ahmad Rifai

NIM. E0015020

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| ABSTRACT | vi |
| HALAMAN MOTTO | vii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xi |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Manfaat Penelitian | 6 |
| E. Metode Penelitian | 7 |
| F. Sistematika Penulisan | 14 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 16 |
| A. Kerangka Teori..... | 16 |
| 1. Tinjauan tentang Perbankan Syariah di Indonesia | 16 |
| 2. Tinjauan tentang Peraturan Perundang-Undangan RI terkait Perbankan Syariah | 19 |
| 3. Tinjauan tentang Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah | 22 |
| 4. Tinjauan tentang Legalitas Murabahah dalam Tinjauan Hukum Islam | 29 |
| 5. Tinjauan tentang Negosiasi dalam Akad | 35 |
| B. Kerangka Pemikiran | 41 |

| | |
|--|-----------|
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 43 |
| A. Hasil Penelitian | 43 |
| 1. Sejarah BRI Syariah | 43 |
| 2. Visi dan Misi BRI Syariah | 49 |
| 3. Struktur Organisasi BRI Syariah | 50 |
| 4. Bidang Usaha BRI Syariah..... | 50 |
| 5. Produk BRI Syariah..... | 53 |
| B. Pembahasan | 63 |
| 1. Negosiasi Tingkat Keuntungan yang Dilakukan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan Nasabah Debitur terhadap Akad Jual Beli Murabahah | 63 |
| 2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta Dalam terjadinya Kesepakatan Tingkat Keuntungan Pada Akad Jual Beli Murabahah | 75 |
| BAB III PENUTUP | 79 |
| A. Kesimpulan..... | 79 |
| B. Saran | 79 |
| DAFTAR PUSTAKA | 81 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1. Model Analisis Interaktif | 13 |
| Gambar 2. Kerangka Pemikiran | 41 |
| Gambar 3. Grafik Aset PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018 | 46 |
| Gambar 4. Grafik Pembiayaan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018 | 47 |
| Gambar 5. Grafik Jumlah Pendapatan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018 | 47 |
| Gambar 6. Bagan Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Tbk | 50 |
| Gambar 7. Bagan Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta | 66 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1. Tingkat Pemahaman Responden terhadap Akad Pembiayaan dalam Bank Syariah..... | 72 |
| Tabel 2. Negosiasi antara Nasabah dan Bank terkait Tingkat Keuntungan | 72 |
| Tabel 3. Perihal yang Dibahas Dalam Negosiasi..... | 73 |
| Tabel 4. Persetujuan dari Pihak Bank terkait Tingkat Keuntungan..... | 74 |
| Tabel 5. Faktor yang Mempengaruhi Responden dalam Menentukan Tingkat Keuntungan dalam Akad Pembiayaan Murabahah | 78 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah suatu sistem dan jalan hidup yang utuh dan terpadu (*a comprehensive way of life*). Islam memberikan panduan yang dinamis dan lugas terhadap semua aspek kehidupan, termasuk sektor bisnis dan transaksi keuangan (Muhammad Syafii Antonio, 2001: 4). Kegiatan ekonomi adalah bagian dari keberagamaan, sehingga pencapaian tujuannya juga perlu diletakkan dalam kerangka pencapaian tujuan risalah.

Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah terbentuk sebagai jawaban atas meningkatnya kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa Perbankan Syariah. Produk-produk yang ada di bank syariah diklasifikasikan berdasarkan empat macam kategori perjanjian yang dikenal dalam Islam. Dalam perbankan syariah, setiap produk yang dikeluarkan didasarkan pada prinsip titipan, jual beli, sewa menyewa, bagi hasil, dan akad yang sifatnya sosial (*tabarru*).

Hadirnya Bank Syariah di tengah perbankan konvensional merupakan jalan bagi umat Islam yang ingin memperoleh layanan jasa perbankan tanpa harus melanggar aturan syariat. Sistem perbankan syariah menawarkan kerjasama antara pihak bank dan nasabah dengan menggunakan Hukum Islam.

Ada dua alasan utama sebagai landasan latar belakang berdirinya Bank Syariah, yaitu: (1) dari aspek prinsip, adanya pandangan bahwa menggunakan jasa bank konvensional itu hukumnya haram karena didalamnya terdapat bunga (*interest*) karena dianggap sebagai riba yang diharamkan oleh syariat Islam; (2) sedangkan dari aspek ekonomi, resiko usaha yang diserahkan kepada salah satu pihak dirasa melanggar norma keadilan dan dapat menimbulkan rasa mementingkan diri sendiri (*selfishness*). Sehingga dalam jangka panjang, hal ini dapat menyebabkan terjadinya penumpukan kekayaan pada segelintir orang yang memiliki kapital besar (Sutan Remy Sjahdeini, 2015: 11-18).

Perkembangan industri perbankan syariah berjalan sangat cepat, bahkan industri perbankan syariah dijuluki sebagai '*the fastest growing industry*'. Sampai dengan bulan Januari 2018, industri perbankan syariah telah mempunyai total jaringan kantor mencapai 2.640 kantor (meningkat 3,35 dibanding Januari 2017) yang tersebar di hampir seluruh penjuru nusantara. Total aset perbankan syariah mencapai Rp 237 triliun (meningkat 20,4 % dibanding Januari 2017). Industri perbankan syariah mampu menunjukkan akselerasi pertumbuhan yang tinggi dengan rata-rata sebesar 40,2% pertahun dalam lima tahun terakhir (2014-2018), sementara rata-rata pertumbuhan perbankan nasional hanya sebesar 16,7% pertahun (OJK, "Statistik Perbankan Syariah", 2018: 1-7). Pertumbuhan yang tinggi ini membuktikan bahwa daya tarik perbankan syariah di Indonesia sangat tinggi. Akselerasi pertumbuhan perbankan syariah yang jauh lebih tinggi dari pertumbuhan perbankan nasional berhasil meningkatkan porsi perbankan syariah dalam perbankan nasional menjadi 4,0%.

Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan beberapa teknik finansial tersebut, yaitu mudharabah, musyarakah, murabahah, dan ijarah. Kemudian setelah melalui tahap pengklasifikasian, yang ditandai dengan keluarnya Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dasar hukum perjanjian pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah menjadi semakin kuat. Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 berbunyi:

Pasal 19

(1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Terjadinya pembiayaan diawali dengan adanya perjanjian atau akad, yaitu kontrak antara dua belah pihak. Akad mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing sesuai dengan apa yang telah disepakati terlebih dahulu.

Dalam akad, syarat dan ketentuannya (*terms and condition*) sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik (sudah *well-defined*) (A. Karim Adiwarman, 2014: 65). Melalui akad berbagai kegiatan bisnis dan usaha dapat dijalankan. Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Kenyataan ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari akad, yang memfasilitasi kita dalam memenuhi berbagai kepentingan kita, mengingat betapa pentingnya akad. Permasalahan menjadi timbul ketika dalam prakteknya pihak bank justru memanfaatkan hal tersebut untuk ‘menekan’ debitur dengan membuat klausula-klausula yang memberatkan, atau yang disebut sebagai *klausula eksenoras*, sehingga yang terjadi adalah ketidak seimbangan posisi tawar di antara mereka. Di satu sisi, bank berada dalam posisi kuat karena berkedudukan sebagai pihak yang memiliki dana. Di sisi lain, debitur begitu lemah karena berkedudukan sebagai pihak yang "terpaksa" menandatangani perjanjian kredit dikarenakan kebutuhannya akan hal tersebut.

Pihak Bank seakan menutup pintu negosiasi dan hanya menyediakan penawaran yang mau tidak mau harus disetujui oleh debitur karena terdesaknya waktu dan suatu hal yang lain. Padahal pada hakikatnya, bagi kedua belah pihak terbuka pintu untuk saling bernegosiasi dalam menentukan apapun yang pada akhirnya nanti akan menjadi sebuah kesepakatan dan menjadi hukum baru yang mengikat kepada kedua belah pihak. Termasuk diantaranya adalah negosiasi tingkat keuntungan dalam akad pembiayaan murabahah. Sebagaimana tertulis dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah -selanjutnya disebut Fatwa DSN tentang Murabahah- sebagai pondasi dasar berpijaknya produk syariah di Indonesia secara tidak langsung menyatakan bahwa kesepakatan merupakan ruh utama dalam sahnya akad jual beli murabahah ini. Dalam Fatwa DSN MUI tentang Murabahah disebutkan tentang adanya beberapa klausula yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu :

Fatwa Pertama ayat (3) berbunyi, *“Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.”*

Fatwa Pertama ayat (7) berbunyi, *“Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.”*

Fatwa Kedua ayat (3) berbunyi, *“Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.”*

Tidak adanya sesuatu yang dapat merugikan salah satu pihak menjadi sesuatu yang fundamental dalam adanya kesepakatan pembiayaan. Bahkan secara eksplisit tertuang dalam Pasal 36 UU No. 21 tahun 2018 tentang Perbankan Syariah, : “Dalam menyalurkan Pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.”

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan diatas untuk melihat seberapa jauh implementasi negosiasi dilakukan oleh Bank kepada narasumber sesuai dengan prinsip saling ridha dan rela serta tanpa paksaan yang menjadi pokok dasar Bank Syariah pada akad pembiayaan murabahah. Maka penulis tertarik untuk menuangkan sebuah penulisan hukum dengan judul **“IMPLEMENTASI NEGOSIASI TINGKAT KEUNTUNGAN TERHADAP AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan untuk dikaji secara lebih rinci dalam penulisan hukum ini. Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan hukum ini sebagai berikut:

1. Bagaimana negosiasi tingkat keuntungan yang dilakukan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan nasabah debitur terhadap akad jual beli murabahah ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dalam terjadinya kesepakatan tingkat keuntungan pada akad jual beli murabahah ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian hukum merupakan proses mencari, mengkaji, menganalisis dan memperoleh fakta-fakta kebenaran terhadap segala permasalahan yang hendak diteliti berdasarkan dengan tujuan. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, dalam penulisan hukum ini terdapat dua jenis tujuan, yaitu tujuan obyektif dan tujuan subyektif. Tujuan obyektif merupakan tujuan yang berasal dari tujuan penelitian itu sendiri, sedangkan tujuan subyektif berasal dari penulis. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui bagaimana implementasi negosiasi tingkat bagi hasil yang dilakukan oleh Bank Syariah di Kota Surakarta dan nasabah debitur terhadap akad jual beli murabahah.
 - b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah Bank Syariah di Kota Surakarta dalam terjadinya kesepakatan tingkat bagi hasil pada akad jual beli murabahah.

2. Tujuan Subjektif

- a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum dan masyarakat.
- b. Untuk menerapkan ilmu dan teori-teori hukum yang telah penulis peroleh agar dapat memberikan manfaat bagi penulis serta dapat memberikan kontribusi yang positif pada perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.
- c. Untuk memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Selain memiliki tujuan, penulisan hukum juga memiliki manfaat yang diharapkan dapat memberikan jawaban dengan landasan yang kuat untuk memberikan solusi atas permasalahan yang ada. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun masyarakat umum, terutama pada bidang yang diteliti.

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang memiliki tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala, dengan jalan menganalisisnya berdasarkan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah-masalah yang ditimbulkan oleh fakta tersebut (Soerjono Soekanto, 2014: 43). Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian dalam penulisan hukum ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang hukum dan masyarakat pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi data maupun literatur bagi penulisan hukum di waktu yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban dari permasalahan yang diteliti oleh peneliti serta dapat mengembangkan penalaran sekaligus untuk mengetahui sejauh mana kemampuan penulis dapat menerapkan ilmu yang telah diperoleh.
- b. Memberikan tambahan pengetahuan dan masukan bagi pihak-pihak terkait dengan masalah dalam penelitian ini dan berguna bagi pihak-pihak yang berminat pada masalah yang sama.
- c. Memberikan jawaban atas permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian menjadi salah satu faktor penting yang menunjang suatu kegiatan dan proses penelitian. Hakekat metodologi memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang peneliti dalam mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soerjono Soekanto, 2014: 6). Tanpa metode atau metodologi, seorang peneliti mungkin tidak akan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu, untuk mengungkapkan kebenaran (Soerjono Soekanto, 2014: 13).

Metode penelitian memiliki beberapa pengertian, di antaranya yaitu suatu sistem terhadap prosedur dan teknik penelitian. Berpijak pada pengertian tersebut, metode penelitian merupakan serangkaian aturan dan pedoman tentang cara seorang peneliti mempelajari, menganalisa, memahami, dan menarik kesimpulan atas masalah yang dikemukakan. Soerjono Soekanto menjelaskan pengertian dari penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis berarti berdasar pada suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu (Soerjono Soekanto, 2014:42). Dalam pengertian yang lain, metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk

mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah memiliki karakteristik rasional, empiris, dan sistematis. (Sangadji, dkk 2010:4)

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau sosiologis (*nondoctrinal research*) untuk mengetahui keadaan yang terjadi di dalam praktek. Penelitian hukum empiris adalah penelitian terhadap fakta empiris yang diperoleh berdasarkan observasi atau pengalaman. Penelitian empiris pada umumnya lebih menekankan pada kejadian yang sebenarnya daripada pelaku terhadap opini orang lain. (Sangaji, dkk 2010:20). Penelitian empiris merupakan penelitian terhadap suatu kebenaran atau fakta yang bersumber dari perilaku manusia berupa perilaku verbal yang dapat diperoleh melalui wawancara serta hasil perilaku manusia baik berupa fisik maupun arsip (Soerjono Soekanto, 2010:7-8) Pada penulisan empiris, maka yang diteliti awalnya adalah data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai penulisan penelitian hukum, kemudian dilanjutkan dengan observasi lapangan untuk mendapatkan data primer (Soerjono Soekanto, 2010:52).

Penelitian hukum empiris ini dilakukan penulis untuk mengetahui jawaban yang selengkap-lengkapnya tentang implementasi negosiasi tingkat keuntungan terhadap akad murabahah antara BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan nasabah debiturnya serta apa saja faktor yang mempengaruhi nasabah debitur BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta atas terjadinya kesepakatan terkait tingkat keuntungan pada akad jual beli murabahah.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penulis mencoba meneliti masalah-masalah berupa fakta-fakta saat ini dari populasi yang meliputi kegiatan penelitian sikap atau pendapat terhadap individu, organisasi, keadaan, ataupun prosedur. Penelitian hukum deskriptif ini dilakukan untuk mengetahui variabel mandiri, baik satu variabel

atau lebih tanpa membuat perbandingan, menghubungkan dengan variabel yang lain (Sangadji, dkk 2010:21). Maksudnya, penelitian deskriptif menjelaskan gambaran terhadap sesuatu hal atau permasalahan secara jelas dalam bentuk paparan atau deskripsi tentang manusia dan situasi, gejala, maupun keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu di tengah-tengah masyarakat.

Penelitian hukum yang bersifat deskriptif ini bertujuan untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai implementasi negosiasi untuk mencapai sebuah kesepakatan dalam penentuan tingkat bagi hasil atau *nisbah* dalam akad pembiayaan murabahah sesuai dengan apa yang diatur dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang diatur lebih lanjut dalam fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN MUI NO: 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah kualitatif. Pendekatan dengan metode kualitatif adalah suatu cara yang datanya dinyatakan dalam bentuk verbal dan dianalisis tanpa menggunakan teknik statistik. Pendekatan yang sering menggunakan cara ini adalah studi kasus (Sangadji, dkk 2010:26). Penelitian hukum dengan pendekatan kualitatif juga dimaksudkan untuk mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa tentang perilaku, persepsi, motivasi maupun tindakan yang dialami oleh subjek penelitian terhadap suatu fenomena (Lexy J. Moleong, 2014: 6).

Pendekatan ini sebenarnya merupakan tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Penulis melakukan pendekatan penelitian kualitatif dalam pelaksanaan penelitian ini karena metode pendekatan kualitatif tersebut merupakan tatacara yang menghasilkan data deskriptif-analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Soerjono Soekanto, 2014:51).

4. Jenis Data dan Sumber Bahan Penelitian

Secara umum, di dalam penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka (Soerjono Soekanto, 2014: 51).

a. Data primer

Data primer merupakan bahan penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni perilaku (hukum) warga masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung (Soerjono Soekanto, 2014: 51). Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian hukum yaitu wawancara dengan BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta yang diwakli oleh *General Manajer* BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta yaitu Ibu Raysa Tanjung Sari. Selain itu, penulis juga akan menyediakan kuesioner untuk mendapatkan data dari nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah melakukan pembiayaan jual beli murabahah. Data primer lain yang digunakan oleh penulis adalah dokumen dan arsip berupa data serta laporan keuangan BRI Syariah.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka. Adapun data sekunder yang digunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan;
- 4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.
- 6) Fatwa DSN- MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah;
- 7) Fatwa DSN- MUI NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah;
- 8) Buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum;
- 9) Makalah-makalah dan hasil karya ilmiah para sarjana;
- 10) Jurnal-jurnal hukum;

11) Artikel;

12) Bahan-bahan hukum dari media internet serta sumber-sumber lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data dan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data merupakan teknik untuk mengumpulkan satu atau beberapa sumber data yang ditentukan untuk memperoleh data yang lengkap. Pengumpulan data dalam satu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan (Lexy J. Moloeng, 2009:216). Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian yang bersifat deskriptif merupakan suatu bagian yang penting karena akan digunakan dalam memperoleh data secara lengkap dan nyata. Di dalam penelitian dikenal paling sedikit tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau *interview* (Soerjono Soekanto, 2014: 66). Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan penulis adalah sebagai berikut :

- a. Wawancara, adalah cara untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu yang bertujuan untuk mengumpulkan keterangan atau fakta-fakta dari sumber yang pertama. Sedangkan pengamatan atau observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan mengamati secara langsung obyek yang ada dilapangan tentang segala yang ada dilapangan tentang segala sesuatu mengenai obyek penelitian (Soerjono Soekanto, 2014:12).

Berdasarkan pengertian tersebut, maka sumber data primer akan penulis kaji melalui wawancara dengan BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta yang diwakili oleh *General Manajer* yaitu Ibu Raysa Tanjung Sari. Selain itu, penulis juga akan menyediakan kuesioner untuk mendapatkan data dari nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah melakukan pembiayaan jual beli murabahah.

- b. Studi dokumen yaitu pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen berupa catatan-catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan sebagainya. Sumber yang berupa dokumen dan arsip memiliki

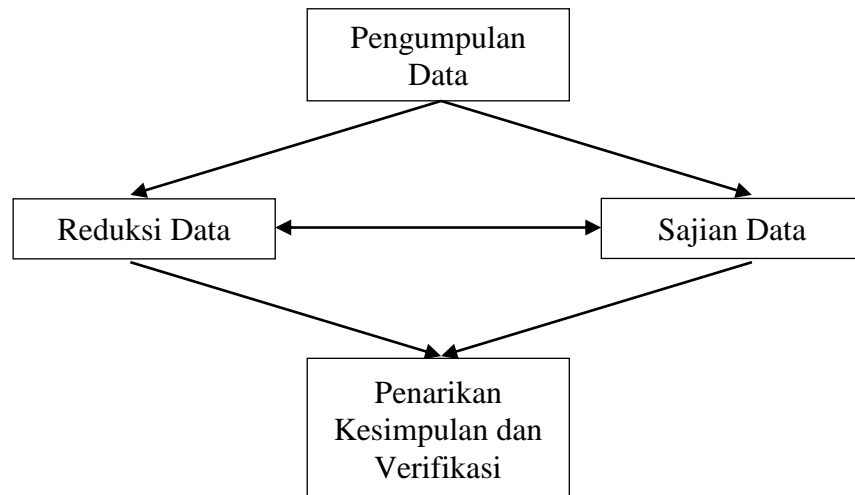
kedudukan penting dalam penelitian (H.B. Sutopo, 2006: 80). Dalam hal ini, penulis menggunakan dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, peraturan teknis terkait, buku-buku atau literatur-literatur hukum, dan bahan pustaka lainnya yang berbentuk bahan tertulis yang diperoleh dari lokasi penelitian atau lokasi lain.

6. Teknik Analisis Data dan Bahan Hukum

Penulisan hukum oleh penulis menggunakan teknik analisis secara kualitatif dengan model analisis interaktif yaitu proses analisis data yang dilakukan sejak awal hingga akhir pengumpulan data secara bersamaan dan terus-menerus selama pengumpulan data masih berlangsung. Analisis data dilakukan dengan menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dan studi kepustakaan. Dalam teknik analisis ini, terdapat tiga komponen utama, yaitu reduksi data, sajian data serta penarikan data dan verifikasi (H.B. Sutopo, 2002: 113-116).

- a. Reduksi data, yaitu proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan, dan abstraksi dari semua jenis informasi (data kasar) yang tertulis lengkap dalam catatan;
- b. Sajian data, yaitu sekumpulan informasi yang disusun secara logis dan sistematis berdasarkan pokok-pokok data yang telah direduksi agar memudahkan dalam menarik kesimpulan;
- c. Penarikan kesimpulan dan verifikasi, yaitu kegiatan menyimpulkan terhadap hasil analisis dan interpretasi data yang telah direduksi dan disajikan kemudian diverifikasi sehingga data tersebut telah diuji kebenaran dan kesesuaiannya sehingga validitasnya terjamin.

Gambar 1. Model Analisis Interaktif



Sumber: Diolah penulis dari H.B. Sutopo, 2006: 116.

Analisis data secara kualitatif menggunakan pola pikir induktif, hal ini dikarenakan kebenaran yang dibangun adalah kebenaran empiris berdasarkan fakta-fakta atau gejala yang secara nyata terjadi di masyarakat sehingga kesimpulan yang dirumuskan tidak digunakan untuk memberikan preskripsi apa yang seharusnya menurut hukum, tetapi hanya untuk memberikan deskripsi mengenai kenyataan yang terjadi (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2013: 125).

F. Sistematika Penulisan Hukum

Sistematika ini terbagi ke dalam 4 (empat) bab dimana pada setiap bab tersebut terbagi menjadi beberapa sub-sub bagian. Sistematika ini merupakan gambaran atas keseluruhan isi penulisan hukum. Agar mudah dipahami secara runtut dan sistematis, maka penulisan hukum harus disusun berdasarkan sistematika penulisan hukum yang telah ditentukan. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini akan diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan sebagai bab pertama dalam penulisan hukum ini terdiri 6 (enam) sub bagian, yaitu latar belakang masalah yang menjelaskan alur pemikiran dasar penelitian hukum ini, rumusan masalah sebagai pokok masalah yang hendak diteliti oleh penulis, tujuan penulisan memaparkan hasil akhir yang ingin dicapai penulis, manfaat penelitian menjelaskan keuntungan atau hal-hal positif yang diperoleh dari penelitian, metode penelitian merupakan cara atau langkah yang digunakan penulis untuk meneliti permasalahan antara lain terdiri dari jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis data penelitian, teknik pengumpulan data serta teknik analisis data, dan sub bagian terakhir adalah sistematika penelitian sebagai gambaran penyusunan isi penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua ini akan membahas tentang landasan teori atau penjelasan secara teoritik berdasarkan literatur-literatur yang ada, yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Landasan teori inilah yang akan menjadi pisau analisis penulisan hukum serta menunjukkan kerangka pemikiran penulis yang mendasari pelaksanaan penelitian dan penulisan hukum.

A. Kerangka teori

1. Tinjauan Tentang Perbankan Syariah di Indonesia.
2. Tinjauan Tentang Aturan Perundang-Undangan RI terkait Perbankan Syariah.
3. Tinjauan Tentang Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah.
4. Tinjauan Tentang Legalitas Murabahah dalam tinjauan Hukum Islam.
5. Tinjauan Tentang Negosiasi dalam Akad.

B. Kerangka pemikiran

Kerangka pemikiran berisikan gambaran alur berpikir dari penulis berupa konsep yang akan dijabarkan dalam penelitian ini.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga menjadi bab yang berisi uraian hasil penelitian dan analisis pembahasan sebagai jawaban atas rumusan masalah yang dikaji oleh penulis. Pembahasan pertama adalah bagaimana negosiasi tingkat keuntungan terhadap akad jual beli murabahah pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta. Sedangkan pembahasan kedua adalah faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dalam terjadinya kesepakatan tingkat keuntungan terhadap akad jual beli murabahah.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini menjadi bab terakhir dalam penulisan hukum. Bab penutup memuat dua sub bagian yaitu simpulan dan saran berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Tentang Perbankan Syariah di Indonesia.

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Ismail, 2013: 32). Pembentukan sistem ini tentu didasarkan atas aturan-aturan syariat Islam yang didalamnya mengandung aturan-aturan yang wajib ditaati, diantaranya adalah adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (*riba*), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha berkategori terlarang (*haram*). Sistem perbankan konvensional tidak dapat menjamin absennya hal-hal tersebut dalam investasinya, misalnya dalam usaha yang berkaitan dengan produksi makanan atau minuman haram, usaha media atau hiburan yang tidak Islami, dan lain-lain.

Karakteristik sistem perbankan syariah adalah dalam kegiatannya berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali. Berdasarkan prinsip bagi hasil, bank Islam akan berfungsi sebagai mitra, baik dengan penabung maupun dengan pengusaha yang meminjam dana (Gemala Dewi, 2006: 32).

Melihat dari latar belakangnya, Bank Syariah lahir karena dilarangnya *riba* dalam Islam. Kelahiran lembaga keuangan yang bebas bunga, terutama di

negara-negara muslim telah memberikan dimensi baru dalam bidang ekonomi. Secara umum Bank Syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai organisasi perantara antara yang kelebihan dana dan yang kekurangan dana yang dalam menjalankan aktivitasnya harus sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Prinsip umum hukum Islam, berdasarkan ayat dalam Al-Qur'an menyatakan bahwa perbuatan memperkaya diri sendiri dengan cara yang tidak benar atau menerima keuntungan tanpa memberikan nilai imbalan secara etika adalah dilarang.

Sejarah Bank Syariah di Indonesia sebagaimana yang penulis kutip dari laman <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx> (diakses pada tanggal 10 Maret 2019 pukul 21:22 WIB), dimulai sejak tahun 1983 dimana ketika itu BI memberikan keleluasaan kepada bank-bank untuk menerapkan suku bunga. Pada tahun tersebut, pemerintah Indonesia berencana menerapkan sistem bagi hasil dalam perkreditan yang merupakan konsep dari perbankan syariah. Kemudian pada tahun 1988, disaat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang berisi liberalisasi industri perbankan. Para ulama pada saat itu berusaha mendirikan bank bebas bunga, tetapi tidak ada satupun perangkat hukum yang bisa dijadikan dasar, kecuali bahwa perbankan dapat saja menetapkan bunga sebesar 0%. Setelah adanya rekomendasi dari lokakarya ulama tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua Bogor tanggal 18-20 Agustus 1990, maka dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI tersebut, maka dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank syariah di Indonesia. Kelompok kerja dimaksud disebut Tim Perbankan MUI dengan diberi tugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak yang terkait.

Sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut adalah berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia, yang sesuai akte pendiriannya, berdiri pada tanggal 1 November 1991. Sejak tanggal 1 Mei 1992, Bank Muamalat Indonesia resmi beroperasi dengan modal awal sebesar Rp 106.126.382.000,-. Sampai bulan September 1999, Bank Muamalat Indonesia telah memiliki lebih dari 45 *outlet* yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia. Dana tersebut berasal

dari Presiden dan Wakil Presiden, sepuluh menteri Kabinet Pembangunan V, juga Yayasan Amal Bakti Muslim Pancasila, Yayasan Dakab, Supersemar, Dharmais, Purna Bhakti Pertiwi, PT PAL, dan PT Pindad. Selanjutnya Yayasan Dana Dakwah Pembangunan ditetapkan sebagai Yayasan penompang Bank Muammalat Indonesia. Dengan terkumpulnya modal awal tersebut, pada tanggal 1 Mei 1992, Bank Muammalat Indonesia mulai beroperasi.

Setelah Bank Muammalat Indonesia mulai beroperasi sebagai bank yang menerapkan prinsip syariah pertama di Indonesia, frekuensi kegairahan umat Islam untuk menerapkan dan mempraktekkan sistem syariah dalam kehidupan berekonomi sehari-hari menjadi tinggi. Namun karena kuatnya jaringan bank konvensional yang dimiliki para konglomerat dan pemerintah yang tayangan-tayangannya bahkan masuk ke pelosok desa dan kecamatan untuk menyedot dana dari masyarakat, membuat Bank Muammalat Indonesia hampir tidak bisa berbuat banyak, apalagi untuk menyediakan jasa kepada masyarakat yang jauh dari kota-kota besar. Kenyataan tersebut barangkali menjadikan Bank Muammalat Indonesia kemudian belum dapat memenuhi banyak harapan masyarakat muslim lapisan bawah yang selama berpuluh-puluh tahun tidak tersentuh kebijakan pemerintah yang memihak kepada mereka. Secara yuridis, walaupun pembicaraan-pembicaraan tentang bank berdasarkan prinsip syariah sudah lama ada di Indonesia, akan tetapi momentum akan lahirnya bank-bank yang bergerak dibidang berdasarkan prinsip syariah tersebut baru ada setelah lahirnya Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menjadi tonggak lahirnya bank berdasarkan prinsip syariah tersebut. Sebab menurut Pasal 6 huruf (m) juncto Pasal 13 huruf (c) dari undang-undang tersebut dengan tegas membuka kemungkinan bagi bank untuk melakukan kegiatan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan nasabahnya, baik untuk bank umum maupun Bank Perkreditan Rakyat. Kegiatan pembiayaan bagi hasil tersebut kemudian oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 diperluas menjadi kegiatan apapun dari bank berdasarkan prinsip syariat yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (dalam

undang-undang yang lama ditetapkan oleh peraturan pemerintah). Dengan demikian, Pasal 6 huruf (m) dan Pasal 13 huruf (c) dari Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 sekarang merupakan dasar hukum yang utama bagi eksistensi bank berdasarkan prinsip syariah. Dalam Pasal 6 huruf (m) tersebut berbunyi:

Pasal 6

Usaha Bank Umum meliputi:

- m. menyediakan pembiayaan dan/ atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Selanjutnya dalam Pasal 13 huruf (c) berbunyi:

Pasal 13

Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi:

- c. menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Sebagai pengejawantahan dari dasar hukum utama dari Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, oleh Pemerintah Republik Indonesia telah dikeluarkan dasar hukum bagi bank berdasarkan prinsip syariah dalam bentuk peraturan pemerintah, yakni dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

2. Tinjauan Tentang Peraturan Perundang-Undangan RI terkait Perbankan Syariah.

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi pada umumnya tidak dapat dipisahkan dari pertumbuhan dan perkembangan pelaku-pelaku ekonomi yang melakukan kegiatan ekonomi melalui jasa finansial perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang strategis dimana kegiatan utama dari perbankan adalah menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat.

Di Indonesia, berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, Hukum Perbankan (2010) ada 2 (dua) jenis bank jika ditinjau menurut kegiatan usahanya (Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010: 151) yaitu :

a. Bank Konvensional

Adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum Konvensional dalam kegiatannya menjalankan *dual banking system* (sistem konvensional dan sistem syariah).

b. Bank Syariah

Adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berdasarkan hal di atas berarti Bank Konvensional dapat juga menjalankan perbankan sistem syariah (*dual banking system*) selain itu ada Bank Syariah yang khusus menjalankan prinsip syariah tanpa prinsip konvensional. Sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan tidak ada mengatur tentang menjalankan kegiatan perbankan dengan prinsip syariah. Dengan demikian jelas ada perbedaan antara menjalankan perbankan dengan prinsip konvensional dan dengan prinsip syariah. Prinsip konvensional dalam kegiatannya adanya bunga yang diinspirasi oleh sistem ekonomi kapitalis dengan jalan menarik keuntungan usahanya terutama dari bunga kredit yang dimamfaatkannya melalui dana simpanan masyarakat yang kemudian dipinjam kembali kepada masyarakat dengan tambahan berupa bunga sedangkan prinsip syariah berdasarkan hukum Islam dan tidak mengenal bunga tapi bagi hasil. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yaitu:

Pasal 13

- (1) “Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*),...dan seterusnya”

Sedangkan dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang di keluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Munculnya prinsip syariah ini wajar saja, karena pada faktanya tidak semua masyarakat Indonesia tertarik menggunakan jasa perbankan yang pada waktu itu masih konvensional. Terutama masyarakat Indonesia yang beragama Islam yang memiliki anggapan bahwa bank dalam kegiatannya mengandung riba. Oleh karena tuntutan kebutuhan nasabah dan karena mayoritas masyarakat Indonesia beragama Islam maka perlu ada suatu Bank yang mampu mengakomodir kebutuhan nasabah tersebut yaitu bank yang Islami yang berlandaskan pada Al Quran dan Hadist, maka lahirlah Bank Syariah seperti yang dirasakan saat ini.

Bank Syariah merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam dalam mewujudkan nilai-nilai dan ajaran Islam yang mengatur bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek-aspek ajaran Islam yang komprehensif dan universal. Komprehensif berarti ajaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan termasuk bidang ekonomi, universal bermakna bahwa *syariah* Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang perbedaan ras, suku, golongan, dan agama sesuai prinsip Islam sebagai “*rahmatan lil alamin*” (Rachmadi Usman, 2000:12). Bank Syariah yaitu bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam yang mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Al Quran dan Hadist (Juhaya S. Pradja, 2012: 51).

Keberadaan Bank Syariah dalam sistem perbankan Indonesia merupakan bank umum yang berlandaskan pada prinsip syariah (hukum) Islam, sejalan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan yang telah di perbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 terutama Pasal 6 huruf (m) memberikan landasan hukum bagi Bank Syariah baik dari segi kelembagaan maupun operasionalnya.

Lahirnya perbankan syariah menunjukkan bahwa ajaran-ajaran Islam cukup signifikan memasuki wilayah apapun termasuk wilayah ekonomi perbankan dalam bentuk keuangan syariah. Ajaran-ajaran Islam tersebut mutlak harus ditaati dan dipedomani oleh seluruh orang Islam dalam menjadikan aktivitas kehidupan sehari-hari termasuk dalam kegiatan transaksi dan penanaman modal.

3. Tinjauan Tentang Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah

Secara garis besar, produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 30) yaitu:

a. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli (*Bai'*)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (Transfer Of Property). Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan yakni sebagai berikut:

1) Pembiayaan Murabahah

Menurut definisi Ulama Fiqh Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi penjualan tersebut penjual menyebutkan secara jelas barang yang akan dibeli termasuk harga pembelian barang dan keuntungan yang akan diambil.

Dalam perbankan Islam, Murabahah merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Selain itu murabahah juga merupakan jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual beli dengan nasabah dengan cara cicilan.

Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost-plus profit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan.

Pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proporsional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

Adapun Rukun dalam akad pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:

- a) Penjual;
- b) Pembeli;
- c) Obyek yg akan dijual-belian;
- d) Ada harga jual yg disepakati kedua belah pihak;
- e) Akad jual beli.

Adapun Syarat dalam akad pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:

- a) Pembeli dan penjual dalam keadaan cakap hukum;
- b) Barang yang dijual tidak termasuk kategori yg diharamkan;
- c) Barang yang dijual sesuai dgn spesifikasi pembeli;
- d) Barang yang dijual secara hukum sah dimiliki penjual.

2) Pembiayaan Salam

Pembiayaan salam yaitu pembiayaan jual beli di mana barang yang diperjual-belian belum ada. Pembayaran barang dilakukan di depan oleh bank namun penyerahan barang dilakukan secara tangguh karena memerlukan proses pengadaannya. Setelah barang diserahkan kepada bank maka bank akan menjualnya kepada pembeli yang telah memesan sebelumnya. Hal ini disebut salam paralel karena melibatkan pemesan dan bank, serta bank dan pelaksana yang bertanggung jawab atas realisasi pesanan tersebut.

Adapun Rukun dalam akad pembiayaan Salam adalah sebagai berikut:

- a) Pembeli;
- b) Penjual;
- c) Modal atau uang;
- d) Obyek yang hendak diperjual belikan;
- e) Akad.

Adapun Syarat dalam akad pembiayaan salam adalah sebagai berikut:

- a) Besarnya modal harus diketahui;
- b) Penerimaan pembayaran salam harus di tempat akad;
- c) Barang harus jelas, bisa diidentifikasi, penyerahan barang dikemudian hari, dan sebagainya.

3) Pembiayaan Istishna

Istishna adalah suatu transaksi jual beli antara *mustashni'* (pemesan) dengan *shani'i* (produsen) dimana barang yang akan diperjual belikan harus dipesan terlebih dahulu dengan kriteria yang jelas.

Secara etimologis, istishna itu adalah minta dibuatkan. Dengan demikian menurut jumhur ulama istishna sama dengan salam, karena dari objek/barang yang dipesannya harus dibuat terlebih dahulu dengan ciri-ciri tertentu seperti halnya salam. Bedanya terletak pada sistem pembayarannya, kalau salam pembayarannya dilakukan sebelum barang diterima, sedang istishna boleh di awal, di tengah atau diakhir setelah pesanan diterima.

Adapun Rukun dalam akad pembiayaan Istishna adalah sebagai berikut:

- a) Produsen;
- b) Pembeli;
- c) Terdapat obyek yang dipesan;
- d) Kesepakatan harga jual;

e) Akad.

Adapun Syarat dalam akad pembiayaan Istishna adalah sebagai berikut:

- a) Pihak yg berakad harus cakap hukum;
- b) Produsen sanggup memenuhi persyaratan pemesanan;
- c) Obyek yg dipesan jelas spesifikasinya;
- d) Harga jual adalah harga pesanan ditambah keuntungan;
- e) Harga jual tidak berubah selama jangka waktu pemesanan;
- f) Jangka waktu pembuatan disepakati bersama.

b. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (Ijarah)

Sewa dapat didefinisikan sebagai transaksi terhadap penggunaan manfaat suatu barang dan jasa dengan pemberian imbalan. Apabila obyek pemanfaatannya berupa barang, maka imbalannya disebut dengan sewa, sedangkan bila obyeknya berupa tenaga kerja maka imbalannya disebut upah. Pada dasarnya ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu.

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah. Ada 2 (dua) jenis ijarah yaitu sebagai berikut :

1) Ijarah Murni

Ijarah murni adalah suatu transaksi sewa-menyewa obyek tanpa adanya perpindahan kepemilikan yaitu obyek tetap dimiliki oleh si pemilik.

2) Ijarah *Muntahiya Bitamlik*

Ijarah *muntahiya bitamlik* adalah suatu transaksi sewa menyewa di mana terdapat pilihan bagi si penyewa untuk memiliki barang yang

disewa di akhir masa sewa melalui mekanisme *sale and lease back*. *ijarah muntahiyyah bitamlik* di beberapa negara menyebutkan sebagai *ijarah wa iqtina'* yang artinya sama juga yaitu sama juga yaitu menyewa dan setelah itu diakuisisi oleh penyewa.

Oleh karena *ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang menyamaratakan *ijarah* dengan *leasing*. Hal ini disebabkan karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal – ihwal sewa-menyewa. Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan *leasing*, maka perbankan Syari'ah hanya mengambil *Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlik* yang artinya perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara Bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, maka nasabah wajib membeli barang yang telah disewanya.

Adapun Rukun dalam akad pembiayaan *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a) Penyewa;
- b) Pemilik barang;
- c) Barang atau obyek sewaan;
- d) Harga sewa/manfaat sewa;
- e) Akad.

Adapun Syarat dalam akad pembiayaan *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a) Pihak yang saling terlibat harus saling ridha;
- b) Obyek sewa tersebut memiliki manfaat yang dibenarkan agama atau halal, dapat dinilai dan diukur atau diperhitungkan, dapat diberikan kepada pihak yang menyewa.

c. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil diatur khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 sebagai berikut:

- 1) Kegiatan bank berdasarkan syariah dapat dilakukan oleh Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat (Pasal 1 ayat (1)).

- 2) Jika Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat sudah melakukan kegiatan bank berdasarkan syariah, maka dia tidak boleh lagi merangkap melakukan juga kegiatan-kegiatan lainnya (kegiatan konvensional) (pasal ayat (1) *juncto* Pasal 6).
- 3) Bank berdasarkan syariah melaksanakan kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam (Pasal 2 ayat (1)).
- 4) Bagi hasil bagi penyediaan dana kepada masyarakat termasuk juga kegiatan jual beli (Pasal 2 ayat (2)).
- 5) Bank berdasarkan syariah wajib mempunyai Dewan Pengawas Syariah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa bank berdasarkan prinsip syariah di Indonesia telah ada sebelum di undangkannya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 6 huruf (m) dan Pasal 13 huruf (c) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, yang kemudian menjadi tonggak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

Berdasarkan komposisi *share* modal bank dalam usaha nasabah, terdapat 2 (dua) pola pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, yaitu:

- 1) Mudharabah

Perjanjian pembiayaan dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Penjelasan lebih lanjut mengenai pembiayaan mudharabah akan penulis sampaikan pada uraian mendatang.

- 2) Musyarakah

Syirkah adalah perjanjian antara dua pihak yang berserikat mengenai pokok harta dan keuntungannya. Dapat pula dikatakan bahwa syirkah adalah pemberian izin untuk berbuat hukum bagi kedua belah pihak, yakni masing-masing mengizinkan pihak lainnya berbuat hukum terhadap harta milik bersama antara kedua belah pihak, disertai dengan

tetapnya hak berbuat hukum (terhadap harta tersebut) bagi masing-masing (Muhammad al-Syarbiniy, 2001 : 317)

Secara garis besar musyarakah terbagi dua, yang pertama musyarakah tentang kepemilikan bersama, yaitu musyarakah yang terjadi tanpa adanya akad antara kedua pihak. Ini ada yang atas perbuatan manusia, seperti secara bersama-sama menerima hibah atau wasiat, dan ada pula yang tidak atas perbuatan manusia, seperti bersamasama menerima hibah atau menerima wasiat, dan ada pula yang tidak atas perbuatan manusia, seperti bersama-sama menjadi ahli waris. Bentuk kedua adalah musyarakah yang lahir karena akad atau perjanjian antara pihak-pihak. Adapun macam-macam syirkah adalah sebagai berikut (Wahbah Al Zuhailiy, 2011: 525):

a) Syirkah 'Inan

Serikat antara dua orang atau beberapa orang mengenai harta, baik mengenai modalnya, pengelolannya ataupun keuntungannya. Pembagian keuntungan tidak harus berdasarkan besarnya partisipasi, tetapi adalah berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian.

b) Syirkah Mufawadhah

Serikat antara dua orang atau lebih mengenai harta, baik mengenai modal, pekerjaan ataupun tanggungjawab, maupun mengenai hasil atau keuntungan.

c) Syirkah Wujuh

Serikat antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan tingkat profesional yang baik mengenai sesuatu pekerjaan/bisnis, dimana mereka membeli barang dengan kredit dan menjualnya secara tunai dengan jaminan reputasi mereka. Musyarakah seperti ini lazim juga disebut musyarakah piutang.

d) Syirkah Abdan

Serikat antara dua orang atau lebih yang seprofesi untuk menerima pekerjaan bersama-sama dan membagi untung bersama berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian.

4. Tinjauan Tentang Legalitas Murabahah dalam tinjauan Hukum Islam.

Pembiayaan Murabahah merupakan produk dalam Islam sehingga legalitasnya tidak bisa dilepaskan dari dua sumber hukum utama dalam Islam, yaitu Al Quran dan Sunnah. Disisi lain, secara tekstual tidak terdapat istilah Murabahah baik pada Al Quran maupun Sunnah. Ia merupakan produk pengembangan dan terapan dari apa yang difirmankan oleh Allah SWT sebagai berikut :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“..... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al Baqoroh : 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” . (QS. An Nisa : 29)

Dua ayat Al Quran diatas menjadi pijakan utama legalitas Murabahah sebagai produk jual beli sebagaimana yang telah dihalalkan oleh Allah SWT dan didalamnya tidak terdapat unsur ribawi sebagaimana yang telah diharamkan oleh Allah SWT.

Nabi Muhammad SAW juga menegaskan bahwa pada dasarnya, jual beli dapat dikatakan sah asalkan terdapat kerelaan dari kedua belah pihak, Beliau bersabda :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ

قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al Khudzriy ia berkata, bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda : Sesungguhnya jual beli itu harus dilaksanakan suka sama suka" . (HR. Al Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shohih oleh Ibnu Hibban)

Jual Beli yang dalam hukum Islam disebut sebagai *al-bai'* didefinisikan sebagai suatu akad yang dilakukan oleh dua belah pihak dalam keadaan saling rela untuk mengadakan tukar-menukar antara barang dengan barang atau uang dengan barang sebagai imbalan untuk memindahkan hak milik terhadap barang dari satu pihak kepada pihak lain. Sedangkan murabahah berasal dari bahasa arab yang memiliki kata dasar *ar-ribh* yang berarti keuntungan atau tumbuh dan berkembang dalam perdagangan. Sedangkan dalam istilah syariat, murabahah didefinisikan sebagai salahsatu bentuk jual beli yang menyaratkan kepada penjual untuk memberikan informasi terkait harga yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga beli) dan keuntungan yang diambil sehingga menjadi harga jual (A. Karim Adiwarmarman, 2014: 21).

Lebih lanjut, *Ijma'* (kesepakatan) Ulama' telah memutuskan akan kebolehan jual beli dengan sistem murabahah karena terdapat sebuah kaidah dalam muamalah sebagaimana yang ditulis oleh Ibnu Rusyd dalam *Bidayah al Mujtahid* juz 2 halaman 161, "*Pada dasarnya, semua jenis muamalah itu boleh, sampai datang alasan dan dalil yang mengharamkannya.*" (Sri Nurhayati dan Wasilah, 2014 : 12). Jadi selama jual beli murabahah tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh syariat, maka ia menjadi transaksi yang diperbolehkan. Adanya syarat saling rela juga menjadi dasar diperbolehkannya jual beli murabahah ini. Saling rela diawali dengan adanya kesepakatan mengenai hal-hal yang terkandung didalam akad jual beli murabahah, seperti harga beli, tingkat keuntungan, harga jual, mekanisme pembayaran, dan lain sebagainya.

Jual beli murabahah juga mendapatkan legitimasi dari Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dalam bentuk Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dalam Fatwa DSN MUI tentang Murabahah tersebut terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam murabahah. Adapun Fatwa tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Murabahah sebagai salahsatu bentuk muamalah yang diatur oleh syariat juga dapat ditinjau dari *maqashid al syariah* sebagai ruh utama para mujtahid dalam menentukan hukum. *Maqashid al syariah* ini juga berhubungan erat dengan konsep *jalb al mashalih* yaitu menarik kebaikan dan *daf-u al mafasid* yaitu menolak keburukan.

Maqashid al syariah terdiri dari dua kata yaitu *maqashid* dan *syariah* (Nuruddin Al Khadimi, 2003: 14). *Maqashid* merupakan bentuk jama' dari *maqshad* yang merupakan *mashdar mim* dari *qashada*, *yaqshidu*, *qasdan* yang bermakna maksud atau tujuan. Sedangkan *syariah* adalah aturan atau pedoman (Al Qurthubi, 2009: 163). Dengan demikian, *maqashid al syariah* adalah

tujuan atau sesuatu yang hendak dicapai dalam pemberlakuan aturan atau pedoman dalam bingkai Islam.

Imam Izzuddin bin Abdissalam mengungkapkan bahwa adanya pemberlakuan hukum oleh Allah SWT kepada manusia merupakan sebuah sarana demi tercapainya tujuan dibalik pemberlakuan tersebut. Sistem aturan tersebut diterapkan demi terwujudnya kebaikan untuk manusia sendiri. Hal ini dikarenakan pada dasarnya, Allah SWT tidak membutuhkan ibadah dari hamba-Nya. Dia tetap menjadi Tuhan meskipun hamba-Nya tidak ada yang bersujud kepada-Nya. Justru kemanfaatan dari ketaatan tersebut akan kembali kepada hamba (Khairul Umam, 2001: 105).

Sedangkan menurut Dr. Wahbah Az Zuhailiy, *maqashid al syariah* merupakan serangkaian tujuan yang hendak dicapai sebagai sebuah upaya untuk mendapatkan *sirr* (rahasia Ilahi) dalam setiap pemberlakuan hukumnya (Wahbah Al Zuhailiy, 2011: 179). Islam mengatur pemeluknya untuk berpedoman dan berperilaku sesuai dengan apa yang telah diatur sebagai upaya untuk memperoleh apa yang dicita-citakan.

Maqashid al syariah merupakan tujuan yang hendak dicapai sebagai kebutuhan dasar manusia. *Maqashid al syariah* terdiri atas 5 macam, yaitu menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga harta, dan menjaga keturunan. Jika kelima kebutuhan dasar ini tercapai, maka tercapai pula apa yang disebut sebagai *maqashid al syariah*. Dalam usaha perwujudannya, sistem ekonomi Islam memiliki peran signifikan dalam bidang muamalah. Tak terkecuali bidang perbankan syariah sebagai ujung tombak sistem ekonomi islam, ia harus berada pada rel *maqashid al syariah*. Pembiayaan sebagai pintu mengalirnya dana dari perbankan kepada masyarakat menjadi variabel yang dapat dianalisa tentang penerapan nilai *maqashid al syariah* dalam setiap produk yang dihasilkan oleh perbankan syariah. Dalam hal ini penulis menganalisa pembiayaan jual beli murabahah ditinjau dari *maqashid al syariah* sebagai berikut:

a. Menjaga Agama

Menjaga agama menjadi urutan teratas dalam tujuan penerapan syariah sebagai bentuk pertanggungjawaban hamba kepada Tuhannya. Tidak terkecuali dalam jual beli murabahah, ia merupakan jalan bagi manusia untuk bermuamalah dengan tidak melakukan hal-hal yang diharamkan oleh syariat. Jual beli murabahah telah dilegitimasi oleh Al Quran, Sunnah, dan Ijma' Ulama' sebagaimana yang penulis uraikan diatas. Dalam operasionalnya, perbankan syariah juga wajib mengikuti ketentuan dan aturan yang telah diatur oleh DSN MUI dan diawasi oleh Dewan Pengawas Nasional serta Dewan Pengawas Syariah internal masing-masing Bank Syariah.

b. Menjaga Jiwa

Terjadinya kesepakatan dalam negosiasi yang diwujudkan dalam penandatanganan akad serta pelaksanaan akad sesuai apa yang telah disepakati akan menghasilkan rasa saling percaya antar pihak. Pihak yang melaksanakan kewajibannya secara otomatis juga akan mendapatkan haknya. Hubungan ini menyebabkan terjadinya rasa saling menghargai dan sifat amanah untuk saling menjaga apa yang telah disepakati bersama. Disinilah nilai jiwanya. Disisi lain, masing-masing pihak juga dituntut untuk berperilaku, berpakaian, dan berkomunikasi secara sopan dan sepatutnya.

c. Menjaga Akal

Masing-masing pihak dalam negosiasi pembiayaan jual beli murabahah tentu memiliki kepentingan untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya. Tetapi disisi lain, ia juga harus menyadari bahwa di pihak lawan juga terdapat tuntutan untuk mencari keuntungan juga. Adanya tarik ulur ini menyebabkan kedua belah pihak harus menjelaskan tentang kebutuhan masing-masing dan melakukan negosiasi demi tercapainya kesepakatan. Disinilah terwujudnya *maqashid al syariah* yang ketiga, yaitu adanya sikap saling memahami antar para pihak dan saling memberikan pengertian dan pengetahuan.

d. Menjaga Harta

Produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank ini menjadi sarana untuk menjaga harta. Bagi nasabah dapat memperoleh barang yang ia kehendaki yang diharapkan dapat menambah nilai ekonomis dalam kehidupannya sedangkan bank mendapat keuntungan dari hasil penjualan komoditas kepada nasabah. Terlebih, cara yang digunakan adalah cara yang diperbolehkan oleh syariat dengan tujuan agar mendapat rahmat dari Allah SWT sehingga menjadi rizki yang penuh dengan keberkahan.

e. Menjaga Keturunan

Hal ini dapat terwujud setelah tercapainya keempat hal diatas. Dalam artian, dana nasabah yang dibayarkan serta komoditas yang dibeli oleh nasabah dalam jual beli murabahah ini dapat dikelola dengan baik sehingga dapat memberikan manfaat bagi keluarga dan keturunan.

5. Tinjauan Tentang Negosiasi dalam Akad.

Pasal 1 ayat (25) UU No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik*; c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah. Untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Lebih lanjut, dalam Pasal 19 ayat (1) dijelaskan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi: a. menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadiah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan

Prinsip Syariah; b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Adapun pengertian mengenai Akad Murabahah dapat kita temukan dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 huruf (d) adalah “Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

Pada dasarnya, kontrak –dalam hukum Islam disebut sebagai akad- berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Jadi kontrak merupakan jalan tengah karena adanya ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak, yaitu untuk mengambil keuntungan yang lebih besar antar para pihak. Kontrak menjadi solusi untuk mengatasi perbedaan kepentingan tersebut karena didalamnya diawali dengan negosiasi sehingga antara para pihak dapat saling berkompromi demi adanya sebuah kesepakatan (Jeremy G. Thorn, 1995: 7).

Prinsip *At Taradli* atau rela sama suka merupakan asas dalam muamalah. Prinsip ini ada untuk menjamin kemaslahatan para pihak dalam berakad karena para pihak memiliki kepentingan yang berbeda dan mereka dapat saling bernegosiasi untuk mencapai jalan tengah tanpa adanya kekuatan yang memaksa demi tercapainya tujuan bersama (Ahmad Azhar Basyir, 2000: 10)

Perjanjian/Akad berdasarkan beberapa Ahli Hukum Ekonomi Islam dapat disimpulkan suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang / beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Melalui akad berbagai kegiatan bisnis dan usaha dapat dijalankan. Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya

sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Kenyataan ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad), yang memfasilitasi kita dalam memenuhi berbagai kepentingan kita, mengingat betapa pentingnya akad (Hendi Suhendi, 2010: 63).

Dalam pembuatan kontrak/akad, tentunya akan dimulai dengan hal-hal yang bersifat fundamental, para pihak biasanya akan melakukan pembicaraan satu sama lain. Sebab jika suatu kontrak tidak didefinisikan secara jelas mengenai sesuatu yang dimaksud bisa akan menimbulkan persoalan-persoalan yang baru.

Akan tetapi pada prakteknya, Perbankan di Indonesia sering menggunakan *standart contract* dalam pemberian fasilitas kredit pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepraktisan bagi para pihak yang bertransaksi, karena tidak mungkin bagi para pihak yang bertransaksi, dan tidak mungkin bila bank harus melakukan negosiasi tentang substansi perjanjian dengan setiap orang yang akan menjadi debitur. Selain banyak mengurus tenaga dan pikiran juga akan memakan waktu yang cukup lama, bahkan akan menjadi kesulitan tersendiri dalam administrasi maupun dalam pelaksanaan perjanjiannya. Dalam *standart contract* telah diuraikan secara jelas tentang hak maupun kewajiban dan masing-masing pihak.

Permasalahan menjadi timbul ketika dalam prakteknya pihak bank justru memanfaatkan hal tersebut untuk menekan debitur dengan membuat klausula-klausula yang memberatkan, atau yang disebut sebagai *klausula eksenoras*, sehingga yang terjadi adalah ketidak seimbangan posisi tawar di antara mereka. Di satu sisi, bank berada dalam posisi kuat karena berkedudukan sebagai pihak yang memiliki dana. Di sisi lain, debitur begitu lemah karena berkedudukan sebagai pihak yang "terpaksa" menandatangani perjanjian kredit dikarenakan kebutuhan akan kredit amat besar. Padahal dalam hukum perjanjian, kedudukan yang seimbang bagi para pihak merupakan sesuatu yang prinsip dan

merupakan wujud dan adanya asas kebebasan berkontrak. Dan gambaran tersebut, debitur menjadi perlu untuk dilindungi oleh hukum positif Indonesia.

Dalam hal praktek-praktek bidang kegiatan perbankan secara normal dan tidak bertentangan dengan syariat Islam, Bank Syariah dapat mengadopsi sistem dan prosedur perbankan yang ada. Dalam hal ini terjadi pertentangan dengan syariat, maka Bank Islam merencanakan dan menerapkan praktek dan prosedur mereka sendiri guna menyesuaikan aktivitas perbankan mereka dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

Prinsip-prinsip syariah Islam di gunakan untuk menghindari *riba*, bahwa *riba* dalam prakteknya mengandung banyak *mudharat* (keburukan), sistem Ekonomi Islam melarangan pembayaran bunga dalam hubungan pemberi pinjaman dan penggantian dengan laba rugi berbagi instrumen keuangan. Umumnya, telah ada asumsi implisit oleh penulis Islam yang pelarangan bunga untuk literatur Islam. Dalam literatur ekonomi kontemporer yang fundamental menentang pembayaran bunga. Pertimbangan agama, moral, teoritis dan praktis, secara historis, bunga telah menentang dengan alasan dari perpecahan sosial itu menciptakan dan kesulitan untuk peminjam.

Menurut KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Adanya objek;
- d. Adanya kausa yang halal.

Syarat pertama yang menjadi sahnya kontrak adalah kesepakatan atau konsensus pada pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain (Salim H.S., 2017: 33).

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;

- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan (Sudikno Mertokusumo, 1987: 7).

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah merumuskan maksud dari “Akad”, bahwa “Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah” (Pasal 1 angka 13). Berdasarkan rumusan tentang akad tersebut, sudah jelas bahwa akad memuat hak dan kewajiban antara pihak Bank dengan pihak nasabah selaku pemohon pembiayaan murabahah.

Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad), penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak, dan akad dituangkan secara tertulis.

Tentu sebelum terjadinya akad, para pihak akan bernegosiasi tentang klausula-klausula yang nanti akan disepakati bersama. Istilah negosiasi berasal dari bahasa Inggris *negotiation* yang berarti suatu perundingan yang berisi saling tawar menawar untuk mencapai sebuah kesepakatan. Negosiasi dilaksanakan oleh dua pihak atau lebih yang terlibat secara bersama-sama yang pada awalnya memiliki kehendak yang berbeda kemudian saling memberikan argumen dan berkompromi sehingga menghasilkan kehendak bersama (Syafaruddin Alwi, 2013: 71)

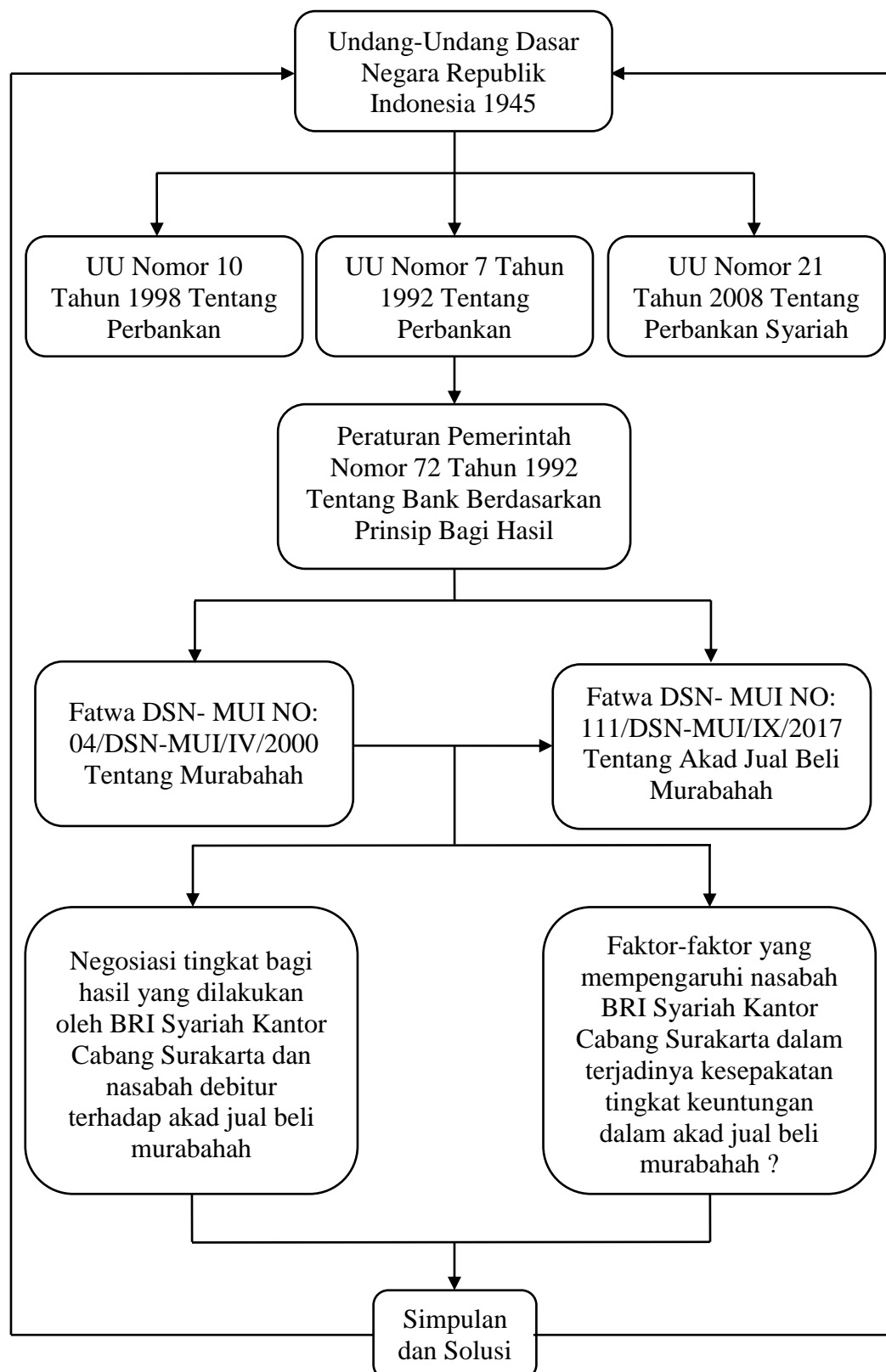
Negosiasi merupakan jalan keluar bagi para pihak yang memiliki *conflict of interest* atau perbedaan kepentingan. Adanya perbedaan kepentingan ini karena masing-masing pihak memiliki sebuah keinginan yang ia jadikan sebagai tujuan paten serta pedoman yang ia jadikan sebagai prinsip. Adapun dalam berekonomi, prinsipnya adalah mencari keuntungan yang sebanyak-banyak

(*profit oriented*). Karena masing-masing pihak saling mempertahankan prinsipnya inilah kemudian timbul konflik, inilah yang disebut Teori Negosiasi Prinsip (Syafaruddin Alwi, 2013: 71).

Teori Negosiasi Prinsip menekankan bahwa dalam proses negosiasi, hal-hal yang masih mungkin untuk dikompromikan dari masing-masing pihak adalah sesuatu yang sifatnya bukan prinsip. Adapun sesuatu yang sifatnya prinsip, maka masing-masing pihak cenderung untuk mempertahankan hal tersebut yang justru apabila pihak lawan memaksa untuk merubahnya maka akan terjadi *dissagrement* atau ketidaksepakatan.

B. Kerangka Pemikiran

Gambar 2. Kerangka Pemikiran



Sumber: Diolah sendiri oleh Penulis

Keterangan:

Kerangka pemikiran merupakan suatu alur atau konsep penelitian berdasarkan permasalahan yang diteliti. Kerangka pemikiran di atas menjelaskan pemikiran penulis dalam menganalisis, menjabarkan, dan menemukan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dasar hukum atas terbentuknya segala aturan di Indonesia adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Peraturan mengenai perbankan diawali dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Adapun Perbankan Syariah secara khusus diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1998 Tentang Perbankan Syariah.

Dalam hal ini, menyoroti secara khusus akad pembiayaan yang dilakukan oleh Perbankan Syariah, sehingga peraturan yang secara khusus mengaturnya adalah Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Kegiatan Perbankan Syariah di Indonesia tidak bisa terlepas dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai ‘induk’ dari keabsahan transaksi atau *muamalah* menurut hukum Islam, sehingga penulis juga menganalisa melalui Fatwa DSN- MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan Fatwa DSN- MUI NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.

Dari kerangka pemikiran di atas, diharapkan penulis dapat memperoleh jawaban mengenai implementasi negosiasi tingkat bagi hasil yang dilakukan oleh Bank Syariah di Kota Surakarta dan nasabah debitur terhadap akad pembiayaan murabahah serta apa saja faktor yang mempengaruhi nasabah Bank Syariah di Kota Surakarta dalam menentukan kesepakatan tingkat bagi hasil pada akad pembiayaan murabahah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah BRI Syariah

Terlebih dahulu dikemukakan bahwa BRI Syariah Cabang Kota Surakarta merupakan bagian dari PT. Bank BRISyariah yang awal mulanya merupakan anak perusahaan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Oleh karena merupakan anak perusahaan, maka pada saat itu PT. Bank BRISyariah adalah bagian dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Meskipun PT. Bank BRISyariah adalah anak perusahaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tentunya ketentuan hukum tentang BUMN berdasarkan Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN juga berlaku bagi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 merumuskan bahwa “Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan” (Pasal 1 Angka 1).

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka modal suatu BUMN seluruhnya atau sebagian besar merupakan kekayaan negara berdasarkan penyertaan dari kekayaan negara yang dipisahkan. Oleh karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank BRISyariah terdapat hubungan organisatoris maka kedudukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah induk perusahaan (*holding company*) dan PT. Bank BRISyariah merupakan anak perusahaannya.

Terdapat beberapa persamaan dan perbedaan di antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan PT. Bank BRISyariah. Persamaannya ialah sama-sama bergerak di bidang perbankan. Perbedaannya ialah PT. Bank BRISyariah (Persero) Tbk, menggunakan sistem Perbankan Konvensional, yakni sistem Perbankan berbasis bunga, sedangkan PT. Bank BRISyariah menggunakan sistem Perbankan Syariah atau sistem perbankan tanpa bunga.

Persamaan dan perbedaan di antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan PT. Bank BRISyariah, ialah dalam hal bentuk badan hukumnya yang sama-sama merupakan bentuk badan hukum PT. sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang PT. Menurut Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 dirumuskan bahwa *“Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”* (Pasal 1 Angka 1).

Persamaan tersebut ditegaskan lebih lanjut perihal status hukum Perusahaan Perseroan (Persero) dan istilah “Tbk” dalam PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang menurut Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 dirumuskan bahwa *“Perseroan Terbuka adalah Perseroan Publik atau Perseroan yang melakukan penawaran umum saham, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal”* (Pasal 1 Angka 7).

Istilah dan singkatan “Tbk” pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, menunjukkan bahwa perusahaan perbankan tersebut telah menjual saham-sahamnya kepada publik, sedangkan PT. Bank BRISyariah pada saat itu belum melakukan penjualan atau penawaran saham-sahamnya kepada publik sehingga merupakan PT. Tertutup.

Sebelum adanya PT. Bank BRISyariah, terlebih dahulu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk memiliki Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BRI pada tahun 2001. Adapun PT. Bank BRISyariah terbentuk dari akuisisi bank sebelumnya yang bernama PT. Bank Jasa Artha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diganti namanya menjadi PT. Bank BRISyariah dan beroperasi secara syariah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008 tertanggal 17 November 2008. Kemudian pada 19 Desember 2008, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melakukan *spin off* (pemisahan) Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BRI menjadi BUS Bank BRI, yakni Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRISyariah) yang berlaku efektif per tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah Tbk serta disaksikan oleh Muliaman D Hadad selaku Deputy Gubernur Bank Indonesia. Hal ini juga dikuatkan melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 11/63/KEP.GBI/DpG/2009 tanggal 15 Desember 2009.

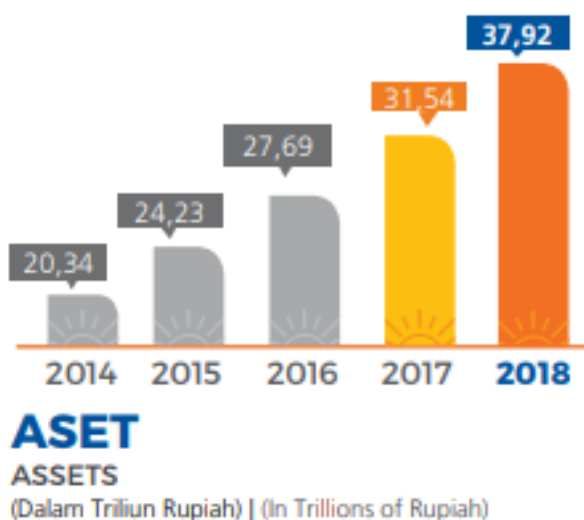
PT. Bank BRI Syariah mencatatkan sejarah pada tanggal 30 April 2018 yaitu dengan menjadi bank syariah pertama yang masuk ke lantai bursa. PT. Bank BRI Syariah resmi mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham atau *Initial Public Offering (IPO)* dan menjadi PT. Bank BRISyariah Tbk. Per Desember 2018, 27% saham telah dilepas ke publik.

Adapun saat ini, jabatan Komisaris Utama PT. Bank BRISyariah Tbk dipegang oleh Hermanto Siregar serta Komaruddin Hidayat, Eko Suwardi, dan Fahmi Subandi sebagai Komisaris Anggota. Sedangkan jabatan Direktur Utama dipegang oleh Moch. Hadi Santoso serta Agus Katon Eka S., Widodo Januarso W., Kokok Alun Akbar, dan Wildan sebagai Direktur Anggota. Sedangkan jabatan Ketua Dewan Pengawas Syariah dipegang oleh Prof. Dr. KH. Didin Hafidhuddin MSc serta Muhammad Gunawan Yasin sebagai Anggota Dewan Pengawas Syariah.

Hingga bulan Desember 2018, PT. Bank BRISyariah Tbk telah memiliki Kantor Cabang (KC) sebanyak 54 buah, Kantor Cabang Pembantu (KCP) sebanyak 207 buah, dan kantor kas sebanyak 11 buah (Laporan Tahunan BRI Syariah, 2018: 64). Bank yang kantor pusatnya beralamat di Jalan Abdul Muis No. 2-4 Jakarta Pusat ini menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. Aset yang dimiliki oleh PT. Bank BRISyariah Tbk selalu meningkat dari tahun ke tahun. Adapun dari segi pembiayaan dan laba, mengalami naik-turun di tiap tahunnya.

Berikut grafik Aset PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.

Gambar 3. Grafik Aset PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.

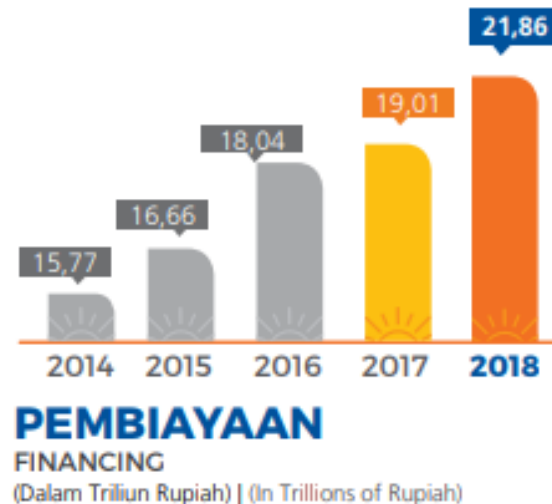


Sumber: Laporan Tahunan BRI Syariah 2018

Dari grafik tersebut dapat disimpulkan bahwa dari segi aset, PT. Bank BRISyariah Tbk memiliki pertumbuhan aset dari tahun ketahun. Tahun 2014 ia memiliki aset senilai 20,34 Triliun Ruiah, pada tahun 2015 aset mengalami peningkatan menjadi 24,23 Triliun Rupiah, pada tahun 2016 sebesar 27,69 Triliun Rupiah, pada tahun 2017 senilai 31,54 Triliun Rupiah, dan pada tahun 2018 senilai 37, 92 Triliun Rupiah.

Berikut grafik Pembiayaan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.

Gambar 4. Grafik Pembiayaan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.

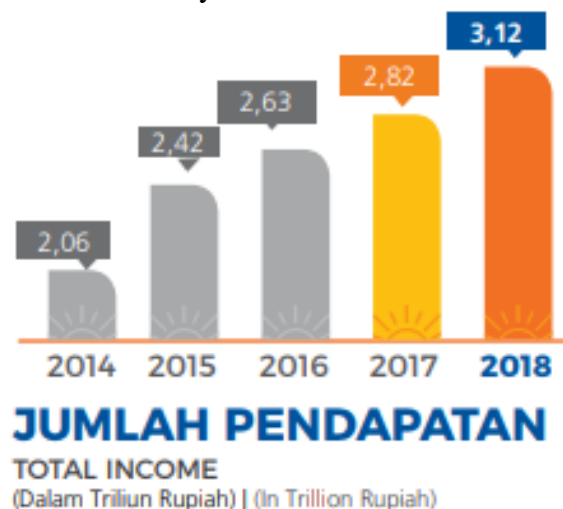


Sumber: Laporan Tahunan BRI Syariah 2018

Dari grafik tersebut dapat dilihat pada tahun 2014, PT. Bank BRISyariah Tbk menyalurkan pembiayaan sebesar 15,77 Triliun Rupiah, lalu meningkat pada tahun 2015 menjadi 16,66 Triliun Rupiah, kembali meningkat pada tahun 2016 menjadi 18,04 Triliun Rupiah, pada tahun 2017 sebesar 19,01 Triliun Rupiah dan pada tahun 2018 sebesar 21,86 Triliun Rupiah.

Berikut grafik Jumlah Pendapatan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.

Gambar 5. Grafik Jumlah Pendapatan PT. Bank BRISyariah Tbk Tahun 2014-2018.



Sumber: Laporan Tahunan BRI Syariah 2018

Dari grafik tersebut dapat dilihat PT. Bank BRISyariah Tbk memiliki jumlah pendapatan yang terus meningkat. Pada tahun 2014 sebesar 2,06 Triliun Rupiah, lalu meningkat pada tahun 2015 menjadi 2,42 Triliun Rupiah, kembali meningkat pada tahun 2016 menjadi 2,63 Triliun Rupiah, pada tahun 2017 sebesar 2,82 Triliun Rupiah dan pada tahun 2018 sebesar 3,12 Triliun Rupiah.

Untuk menunjang aspek profesionalitas perusahaan, PT. Bank BRISyariah Tbk memiliki beberapa nilai yang ditanamkan kepada seluruh orang yang berada dibawah naungan perusahaan. Adapun nilai-nilai tersebut adalah:

a. Profesional

Yang dimaksud profesional adalah kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan

b. Antusias

Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

c. Penghargaan terhadap SDM

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama Perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan azas saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

d. Tawakkal

Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh, dimanifestasikan dengan upaya yang sungguh-sungguh serta diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

e. Integritas

Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya dan senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

f. Berorientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

g. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran, sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal di lingkungan perusahaan.

2. Visi dan Misi BRI Syariah

PT. Bank BRISyariah Tbk memiliki visi dan misi sebagai berikut:

a. Visi

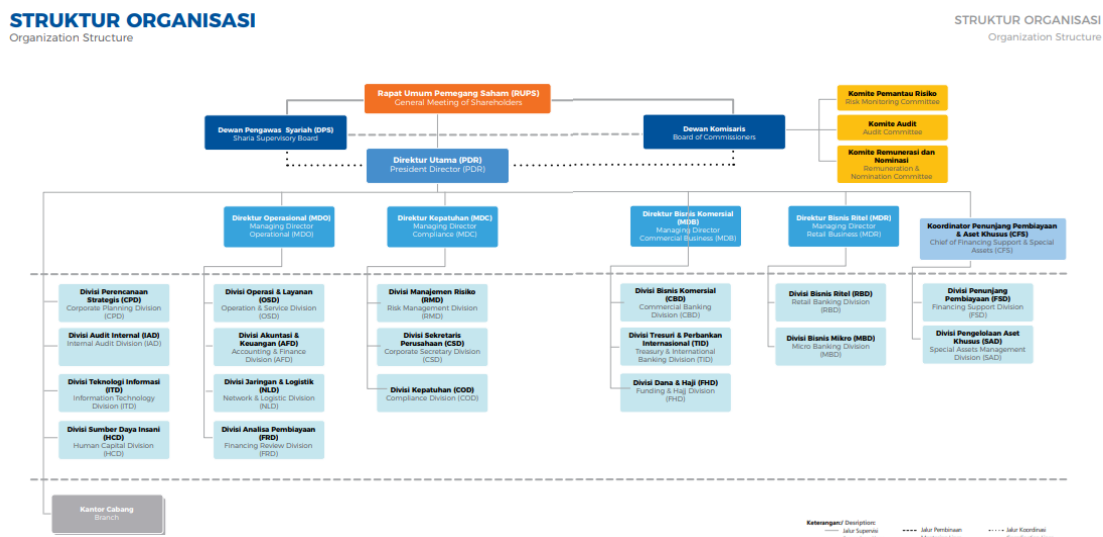
Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

3. Struktur Organisasi BRI Syariah

Gambar 6. Bagan Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Tbk



Sumber: Laporan Tahunan BRI Syariah 2018

Dalam bagan struktur organisasi PT. Bank BRI Syariah Tbk tersebut, yang berada diposisi paling atas adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Hal ini terjadi karena PT. Bank BRI Syariah Tbk merupakan perusahaan Perseroan Terbatas (PT.) yang kepemilikannya dibagi berdasarkan kepemilikan saham. Di bawahnya terdapat Direktur Utama sebagai pengurus dan pelaksana operasional. Direktur Utama mendapatkan pembinaan dan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah dan Dewan Komisaris. Pada Dewan Komisaris terdapat tiga komite, yaitu Komite Pemantau Resiko, Komite Audit, Komite Remunerasi dan Nominasi.

Direktur Utama dalam menjalankan roda bisnis membawahi empat direktur dan satu koordinator. Keempat direktur tersebut ialah Direktur Operasional, Direktur Kepatuhan, Direktur Bisnis Komersial, dan Direktur Bisnis Ritel. Adapun koordinator yang dimaksud ialah Koordinator Penunjang Pembiayaan dan Aset Khusus.

4. Bidang Usaha BRI Syariah

Sebagai badan usaha, BRI Syariah memiliki beberapa kegiatan usaha (Laporan Tahunan BRI Syariah, 2018: 71-73) sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan yang terakhir, yang tertuang dalam akta No.8 tanggal 8 Januari

2018 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., notaris di Jakarta, pasal 3 ayat 1, disebutkan bahwa maksud dan tujuan Perseroan ialah menyelenggarakan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, BRI Syariah melaksanakan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah sebagai berikut:

- a. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad wadi'ah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- b. Menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- c. Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah, akad musyarakah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- d. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna', atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- e. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad qardh atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiyah bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- g. Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad hawalah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- i. Melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad antara lain: 1) Wakalah; 2) Hawalah; 3) Katalah; 4) Rahn;

- j. Membeli, menjual dan/atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata (underlying transaction) berdasarkan prinsip syariah;
- k. Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh Pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- l. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga, dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah;
- m. Memindahkan uang untuk kepentingan sendiri dan/ atau nasabah berdasarkan prinsip syariah;
- n. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari atau meminjamkan dana kepada Bank lain, baik menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya;
- o. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip Wadi'ah yad Amanah atau prinsip lain berdasarkan prinsip syariah;
- p. Melakukan kegiatan penitipan termasuk penatausahaannya untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak berdasarkan prinsip syariah;
- q. Memberikan fasilitas letter of credit (L/C) berdasarkan prinsip syariah;
- r. Memberikan fasilitas garansi bank berdasarkan prinsip syariah;
- s. Melakukan kegiatan wali amanat berdasarkan Akad Wakalah;
- t. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan Bank sepanjang disetujui oleh Bank Indonesia dan mendapat fatwa Dewan Syariah Nasional.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud, BRI Syariah dapat pula melakukan kegiatan usaha lain, yaitu:

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan prinsip syariah;
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank umum syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah;

- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
- d. Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan prinsip syariah;
- e. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- f. Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
- g. Menerbitkan, menawarkan dan memperdagangkan surat jangka pendek berdasarkan prinsip syariah, baik secara langsung atau tidak langsung, melalui pasar uang;
- h. Menerbitkan, menawarkan dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah, baik secara langsung atau tidak langsung, melalui pasar modal;
- i. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank umum syariah lainnya yang berdasarkan prinsip syariah.

5. Produk-Produk BRI Syariah

a. Produk Pendanaan (*Funding*)

1) Tabungan

Adapun produk tabungan di BRI Syariah adalah sebagai berikut:

a) Tabungan Faedah Segmen Regular BRI Syariah

Merupakan produk tabungan yang diperuntukkan bagi nasabah individu, dengan dilengkapi buku tabungan dan kartu ATM serta fasilitas *iBank*, *SMS Banking*, *BRIS Online* dan *Cash Management System* (CMS) sehingga memberikan kemudahan bagi nasabah untuk bertransaksi kapanpun dan dimanapun.

b) Tabungan Faedah Segmen Payroll BRI Syariah

Merupakan produk tabungan yang diperuntukan bagi nasabah kerjasama sebagai sarana pembayaran gaji/payroll karyawan dengan fitur khusus payroll.

c) Tabungan Faedah Segmen Siswa BRI Syariah

Merupakan produk tabungan yang diperuntukan bagi nasabah kerjasama yang dapat dipergunakan sebagai kartu siswa ataupun kartu identitas dengan fitur *co-branding*.

d) Tabungan Faedah Segmen Bisnis Non Individu BRI Syariah

Merupakan produk tabungan yang diperuntukan bagi nasabah badan/non individu baik berupa badan hukum maupun bukan badan hukum dengan dilengkapi buku tabungan untuk mempermudah transaksi bisnis nasabah.

e) Tabungan Faedah Haji BRI Syariah

Merupakan produk simpanan dari BRI Syariah menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah sesuai prinsip syariah, khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pembayaran Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH). Selain itu Tabungan Faedah Haji BRI Syariah iB dapat digunakan bagi nasabah untuk merencanakan ibadah umrah. BRI Syariah juga meluncurkan program Tabungan Haji untuk Anak, yaitu Tabungan Haji BRI Syariah iB yang diperuntukan bagi anak-anak agar dapat menabung sejak dini mempersiapkan kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) karena masa tunggu berangkatan haji di Indonesia relatif lama, antara 10-25 tahun sehingga Anak usia di atas 12 tahun sudah dapat didaftarkan untuk mendapatkan porsi haji. Konsep syariah Akad yang digunakan sesuai dengan Fatwa DSN No.2/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan Haji Akad Wadiah Yad Dhamanah. Manfaat dari tabungan haji ini adalah ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai syariah, ibadah haji

memang suatu kewajiban bagi umat muslim baik dia laki-laki maupun perempuan, tua maupun muda kalau dia sudah mampu dari segi keuangan, kesehatan jiwa dan fisik. Banyak orang yang sudah mampu dari segi keuangan tetapi berat hati untuk berangkat, bagi mereka sudah mampu dan ingin berangkat tetapi dari segi keuangan belum mencukupi, maka BRISyariah menghadirkan produk tabungan ini sebagai alternatif solusi bagi nasabah.

f) Tabungan Faedah Impian BRISyariah

Merupakan tabungan berjangka dari BRISyariah menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan melalui Tabungan Faedah BRISyariah sebagai rekening induk. Tabungan ini memiliki fitur yang menarik karena dilengkapi asuransi jiwa.

g) TabunganKu BRISyariah

Tabungan untuk perorangan menggunakan akad wadi'ah dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh Bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

h) Tabungan Faedah Simpanan Pelajar

Tabungan Faedah Simpanan Pelajar adalah tabungan yang diperuntukkan bagi siswa yang diterbitkan secara nasional, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

2) Giro

Adapun produk giro di BRI Syariah adalah sebagai berikut:

a) Giro Faedah Segmen Regular BRISyariah

Produk simpanan dari BRISyariah yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan untuk kemudahan transaksi bisnis sehari-hari dimana penarikan dana menggunakan cek, bilyet giro,

sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan yang tersedia dalam akad Wadi'ah maupun Mudharabah Mutlaqah. Pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro.

b) Giro Faedah Segmen Pemerintah BRI Syariah

Giro Faedah Segmen Pemerintah BRI Syariah yaitu produk dana nasabah dengan segmen pemerintah menggunakan akad Wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

2) Deposito

Adapun produk deposito di BRI Syariah adalah sebagai berikut:

a) Deposito Faedah BRI Syariah

Merupakan produk investasi berjangka dari BRI Syariah menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dengan jangka waktu penempatan 1, 3, 6, dan 12 bulan.

b) Simpanan Faedah BRI Syariah

Merupakan produk investasi berjangka dari BRI Syariah menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dengan jangka waktu penempatan kurang dari 1 bulan (7, 14, 21 dan 28 hari).

a. Produk Pembiayaan (*Financing*)

1) Griya Faedah BRI Syariah

Pembiayaan kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah)/sewa menyewa dengan opsi beli/hibah (Ijarah *muntahiya bit tamlik*). Khusus untuk sewa menyewa dan *sharing*, dimungkinkan adanya penyesuaian harga sewa per periode yang telah disepakati sebelumnya.

2) KPR Sejahtera BRI syariah

Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang diterbitkan Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer).

3) Oto Faedah BRI syariah

Pembiayaan Kepemilikan Mobil kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah)/sewa menyewa dengan opsi beli/hibah (Ijarah *Muntahiyah bittamlik*). Khusus untuk sewa menyewa dan *sharing* kepemilikan, dimungkinkan adanya penyesuaian harga sewa per periode yang telah disepakati sebelumnya.

4) Gadai Faedah BRI syariah

Pinjaman dengan agunan berupa emas, di mana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRI syariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

5) Mitra Faedah BRI syariah *Multifinance*

Pembiayaan yang diberikan kepada lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha pembiayaan untuk pengadaan barang dan/atau jasa untuk kemudian disalurkan lebih lanjut kepada *end user* yang mengajukan pembiayaan kepemilikan barang/ jasa kepada multifinance tersebut sesuai dengan akad syariah.

6) Mitra Faedah BRI syariah Koperasi Karyawan

Pembiayaan yang diberikan kepada koperasi karyawan untuk kemudian disalurkan lebih lanjut kepada para anggotanya yang mengajukan pembiayaan kepemilikan barang/ jasa sesuai dengan akad syariah.

7) Mitra Faedah BRI syariah BMT (*Baitul Mal wa Tamwil*)

Pembiayaan yang diberikan kepada lembaga keuangan yang berbentuk BMT untuk kemudian disalurkan lebih lanjut kepada para nasabahnya yang mengajukan pembiayaan kepemilikan barang/ jasa.

8) Ritel Faedah BRI syariah

Merupakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah guna memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi usaha sesuai prinsip-prinsip syariah yang menggunakan konsep Murabahah atau Ijarah *Muntahiya bittamlik* maupun Musyarakah dengan plafon mulai dari > Rp. 200 juta sampai dengan Rp. 5 miliar.

9) Mitra Faedah BRI syariah iB

Kerjasama Institusi/ perusahaan Program kerjasama dengan suatu perusahaan yang dituangkan dalam Master Agreement berupa pemberian fasilitas pembiayaan langsung kepada Karyawan/ti dari perusahaan yang memenuhi kriteria BRI Syariah, dengan persyaratan yang relatif mudah/ringan bagi karyawan/ ti untuk tujuan pemenuhan kebutuhan konsumtif sesuai prinsip syariah.

10) Mikro

Skema pembiayaan mikro BRI syariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), Musyarakah dan Ijarah *Muntahiya bittamlik* (IMBT), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi dengan plafon sampai dengan Rp200 Juta. Pembiayaan ini diberikan kepada calon nasabah dengan rentang umur minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun dan maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan. Pembiayaan mikro terbagi menjadi tiga bagian, yaitu :

a) Mikro 25

Produk mikro 25 ini adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang memerlukan modal mulai dari Rp. 5.000.000,00 sampai dengan Rp. 25.000.000,00. Pembiayaan Mikro 25 iB ini memiliki dua tujuan. Tujuan yang pertama adalah tujuan produktif,

yaitu untuk pembelian barang modal kerja dan investasi yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Sedangkan tujuan yang kedua adalah tujuan konsumtif, yaitu untuk pembiayaan nasabah eksisting/calon nasabah mikro banking dengan tujuan pembelian barang-barang konsumsi barang yang digunakan sendiri oleh nasabah atau calon nasabah atau keluarga (pasangan calon nasabah : suami/istri, orang tua kandung dan anak kandung untuk selanjutnya disebut keluarga) untuk pembelian rumah, pembelian tanah, pembelian bahan-bahan untuk renovasi rumah, pembelian kendaraan bermotor, pembelian alat-alat elektronika yang saat ini belum digarap oleh segmen mikro banking syariah. Adapun akad yang digunakan adalah akad Murabahah *bil wakalah* (jual beli dengan diwakilkan kembali kepada nasabah), yaitu nasabah menyerahkan nota pembelian kepada bank.

Pembiayaan mikro 25 ini tidak memerlukan jaminan, tenor pembiayaan 6-12 bulan, dan standar pelayanan *approve* pembiayaan 3 s.d 7 hari sejak dokumen yang disyaratkan lengkap dan diterima oleh pihak Bank. Adapun syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan Mikro 25 iB yaitu :

- Lama usaha minimal 3 bulan
- Usia calon nasabah minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal 65 tahun saat jangka akhir waktu pembiayaan.
- KTP nasabah dan pasangannya.
- Akta nikah/surat keterangan belum menikah.
- Kartu keluarga.
- Surat keterangan usaha (SKU/SIUP).
- Foto 3x4 nasabah dan pasangan, dst.
- Asuransi jiwa.

b) Mikro 75

Produk 75 merupakan produk yang diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan mulai dari Rp. 5.000.000,00 sampai

dengan Rp. 75.000.000,00. Adapun syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan Mikro 75 iB yaitu :

- Lama usaha minimal 2 tahun
- Tenor pembiayaan untuk modal kerja maksimal 36 bulan, sedangkan untuk investasi maksimal 60 bulan.
- Mendaftarkan asuransi jiwa (wajib) dan asuransi kebakaran (*optional*).
- Jaminan dapat berupa tanah kosong, tanah dan bangunan, kendaraan, kios, deposito BRI Syariah.
- Dokumen agunan dapat berupa sertifikat (SHM, SHGB, SHMRS, SHP), AJB/APHB dari girik/letter C/tanah adat yang telah disetujui, BPKB mobil atau motor/SIPTB, SIPTU atau sejenis kios (kiso/lapak/dasaran), dan Bilyet deposito BRIS
- KTP nasabah dan pasangan
- Akta nikah/surat belum nikah
- Surat keterangan usaha (SKU/SIUP)
- Foto 3x4 nasabah dan pasangan
- NPWP (Plafon >50 juta)
- SPPT PBB 1 Tahun terakhir (jika agunan tanah/bangunan)

c) Mikro 500

Merupakan produk yang diberikan kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dengan plafon antara Rp. 75.000.000,00 sampai dengan Rp. 500.000.000,00.

6. Gambaran Umum BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta

BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta beralamat di Jalan Veteran No. 120 Surakarta Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta 57156. Adapun pada saat penulis melakukan penelitian, BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dipimpin oleh Bapak Mochammad Nurdin Jauhari. Kantor Cabang PT. Bank BRI Syariah Tbk Kota Surakarta memiliki beberapa Kantor Cabang Pembantu (KCP) yakni:

- a. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Wonogiri;
- b. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Sragen;
- c. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Karanganyar; dan
- d. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Klaten.

Adapun disisi lain, Kota Surakarta merupakan wilayah otonom dengan status kota yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Kota Surakarta juga dikenal dengan sebutan Kota Solo. Kota Surakarta berada pada dataran rendah dengan ketinggian kurang lebih 92m dari permukaan laut berada serta terletak antara : $110^{\circ} 45' 15'' - 110^{\circ} 45' 35''$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 36' 00'' - 7^{\circ} 56' 00''$ Lintang Selatan. Kota Surakarta merupakan daerah yang sangat strategis, karena merupakan pusat perdagangan bagi daerah-daerah sekitarnya. Kota Surakarta dibatasi oleh beberapa daerah yaitu :

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali
- b. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar
- c. Sebelah Selatan: Berbatasan dengan kabupaten Sukoharjo
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar.

Luas wilayah Kota Surakarta sebesar 44,04 km². Secara administratif, Kota Surakarta terbagi dalam 5 (lima) kecamatan, yaitu Kecamatan Laweyan, Kecamatan Serengan, Kecamatan Pasar kliwon, Kecamatan Jebres, dan Kecamatan Banjarsari. Kecamatan terluas ditempati oleh Kecamatan Banjarsari dengan luas mencapai 33,63 % dari luas Kota Surakarta.

Kecamatan terpadat di Surakarta adalah Pasar Kliwon, yang luasnya hanya sepersepuluh luas keseluruhan Surakarta, sedangkan Laweyan merupakan kecamatan dengan kepadatan terendah.

Seperti halnya kota-kota besar lainnya, luas lahan terluas merupakan lahan perumahan/pemukiman. Lahan yang digunakan untuk pemukiman mencapai 65% dari luas wilayah Kota Surakarta seluruhnya dan 16,5% untuk kegiatan ekonomi (Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Surakarta oleh Badan Pusat Statistik Kota Surakarta, 2018:29)

B. Pembahasan

1. Negosiasi Tingkat Keuntungan yang Dilakukan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan Nasabah Debitur terhadap Akad Jual Beli Murabahah

a. Implementasi Negosiasi berdasarkan Hasil Wawancara dengan BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Cabang Bank BRI Syariah Kota Surakarta pada Selasa, 2 April 2019 pukul 10.00 s/d 12.00 dengan narasumber Ibu Raysa selaku *General Manager* Bank BRI Syariah Kantor Cabang Kota Surakarta, memberikan penjelasan bahwa BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta berdiri dibawah PT Bank BRI Syariah Tbk sebagai badan hukum sekaligus badan usaha. Kaitannya sebagai badan usaha, ada beberapa kegiatan usaha yang dilakukan oleh PT Bank BRI Syariah Tbk. Adapun salah satu kegiatan usahanya yang penting dalam penelitian dan pembahasan ini ialah penyaluran dana kepada masyarakat, yang salah satunya ialah penyaluran dana dalam bentuk Akad Murabahah.

Penyaluran dana kepada masyarakat dalam sistem dan praktik perbankan pada umumnya didasarkan pada Pasal 1 ayat 11 UU Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan Perbankan Syariah pada khususnya mengandung risiko, misalnya dapat terjadi dana yang disalurkan itu tidak dapat dibayar angsurannya, atau terlambat bahkan dapat saja timbul kemacetan dalam pemenuhan kewajibannya.

Dalam penyaluran dana kepada nasabah, pada praktik PT. Bank BRI Syariah Tbk berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ditentukan sebagai salah satu kegiatan usaha Bank

Umum Syariah, yakni “Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, Akad Salam, Akad Istisna’, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah” (Pasal 19 ayat (1) Huruf d). Khusus tentang Akad Murabahah, dijelaskan oleh ketentuan Pasal 19 tersebut bahwa, yang dimaksud dengan “Akad Murabahah” adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Penyaluran dana dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah sudah tentu memerlukan suatu ketentuan dalam bentuk prosedur dan persyaratannya di antara Bank Syariah dengan nasabahnya. Pada praktik di PT. Bank BRI Syariah Tbk selain didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga ditentukan secara khusus oleh PT. Bank BRI Syariah Tbk dalam bentuk Standar Prosedur Operasional (SOP) tertentu.

Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah PT. Bank BRI Syariah Tbk Cabang secara garis besar ditentukan dalam 2 (dua) prosedur dan persyaratannya, yaitu: Negosiasi Pembiayaan Murabahah antara Bank dan Calon Nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan.

Dokumen yang dipersyaratkan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah, meliputi dokumen pribadi, legalitas usaha, dan dokumen pendukung usaha, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dokumen Pribadi

- i) Formulir aplikasi permohonan pembiayaan;
- j) *Copy* KTP/identitas pemohon dan suami/istri;
- k) *Copy* surat nikah/cerai (apabila ada);
- l) *Copy* KTP/identitas diri/komisaris (Badan Usaha);
- m) *Copy* kartu keluarga;
- n) Pas foto terakhir pemohon perorangan/pengurus badan usaha ukuran 4x6;
- o) Curriculum vitae pengurus (Badan Usaha).

2) Legalitas Usaha

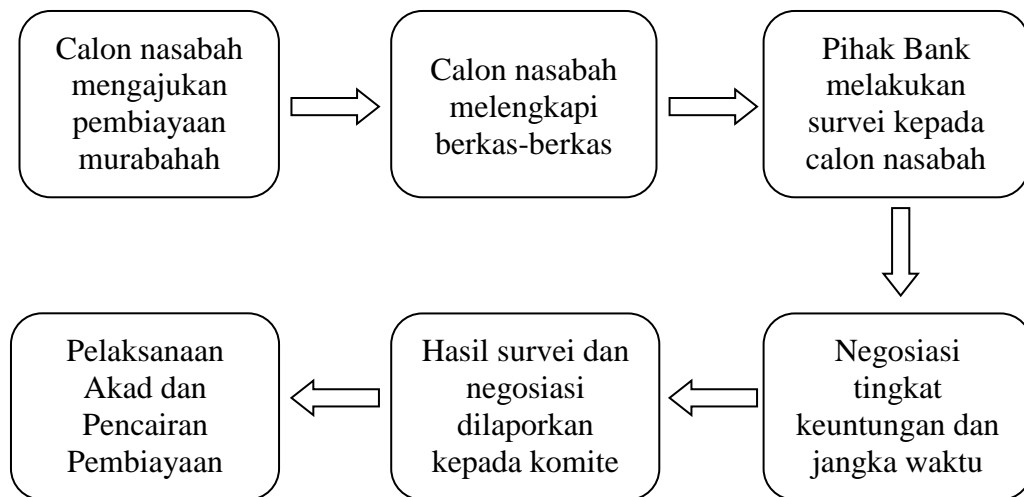
- a) Akta pendirian dan perubahan perusahaan;
- b) Surat keterangan usaha dari RT/RW setempat;
- c) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
- d) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/Tanda Daftar Rekanan (TDR);
- e) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) (Wajib bagi wiraswasta dan pegawai untuk limit Rp. 500 juta);
- f) Surat keterangan domisili usaha/perusahaan.

3) Dokumen Pendukung Usaha

- a) *Copy* rekening koran tabungan 6 bulan terakhir/3 bulan untuk pegawai;
- b) *Copy* bukti angsuran pinjaman bank lain (apabila ada);
- c) Neraca laba/rugi 2 tahun;
- d) Proyeksi neraca laba/rugi;
- e) Data keuangan/*cash flow*;
- f) *Cash budget*/rencana penarikan dan pelunasan

Adapun batas usia calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan yaitu minimal usia 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan usia 18 tahun. Sedangkan maksimal usia adalah 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan. Untuk lebih jelasnya, prosedur pengajuan pembiayaan murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Kota Surakarta dapat disimak pada gambar berikut ini:

Gambar 7. Bagan Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta



Sumber: Diolah penulis dari hasil wawancara dengan Ibu Raysa Tanjung Sari selaku *General Manajer* pada BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta pada Hari Selasa, 2 April 2019

Tahapan-tahapan proses diatas biasanya memerlukan waktu tiga samapai tujuh hari. Tahapan-tahapan tersebut adalah bertujuan untuk menyeleksi agar pembiayaan yang diberikan dengan tepat sasaran. Supaya penyaluran pembiayaan dapat meningkatkan perekonomian mikro dan menengah masyarakat terutama di daerah Natar dan sekitarnya. Tahapan-tahapan tersebut tak kalah pentingnya adalah sebagai upaya preventif terhadap hal-hal yang tidak diinginkan kedepannya. Salah satunya adalah kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah. Karena diperlukan langkah-langkah preventif sedini mungkin untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Adapun untuk mengantisipasi atau pun menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah/pembiayaan macet, maka sebelum pembiayaan diberikan, bank terlebih melakukan analisis yang biasanya disebut 5C, yaitu :

1) *Character*

Character (Karakter) adalah sifat atau kepribadian anggota yang mengajukan permohonan baik dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial. Dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana i'tikad baik calon nasabah dalam memnuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau akad yang telah disepakati. Dalam analisis ini meliputi beberapa hal, yaitu : riwayat hidup calon nasabah, rekam jejak usaha yang dijalankan nasabah, dan rekam jejak keuangan nasabah dengan lembaga keuangan sebelumnya.

2) *Capital*

Capital (Modal) adalah presentase modal yang dimiliki calon nasabah serta yang sedang dibutuhkan. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Pengukuran ini dilihat dari 2 sisi, yaitu : melihat neraca keuangan nasabah dan mengukur kekayaan dan hutang-hutang yang menjadi kewajiban calon nasabah, serta pengeluaran yang menjadi tanggungan yang bersangkutan.

3) *Capacity*

Capacity (Kemampuan) adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah dalam menjalankan usaha dan mengembalikan pembiayaan yang diambil. Pengukuran ini dapat dilakukan dengan beberapa hal, yaitu : menilai rekam jejak usaha calon anggota dari waktu ke waktu terdahulu, menilai latar belakang pendidikan dan kecakapan calon nasabah, dan menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah dalam mengelola faktor produksi dan kemampuan manajemen operasional.

4) *Collateral*

Collateral (Jaminan) adalah barang berharga milik calon nasabah yang dijaminkan kepada bank. Kegunaan jaminan adalah sebagai pengikat diri serta memperkuat rasa tanggung jawab dan kepercayaan antara pihak nasabah dan bank. Penilaian ini dapat dilihat dari 2 segi, yaitu :

segi ekonomi, yakni nilai ekonomis sesuatu dari agunan yang mana haruslah meng-*cover* plafon pembiayaan dan dari segi hukum, yakni apakah agunan tersebut memenuhi aspek yuridis untuk dipakai sebagai jaminan.

5) *Condition*

Condition (Kondisi) adalah kondisi ekonomi makro yang meliputi kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat memengaruhi kelancaraan perusahaan calon nasabah. Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, dapat dilihat dari beberapa hal, yaitu : keadaan *conjungtur*, peraturan-peraturan pemerintah, situasi politik dan perekonomian dunia, dan keadaan lain yang memengaruhi pemasaran

Dalam penilaian mengenai *character* seorang calon nasabah biasanya pihak Bank BRI Syariah mengalami kesulitan. Dikarenakan cukup sulit dalam menilai karakter seseorang jika hanya melihat dari orang itu sendiri saja. Maka dari itu selain melakukan wawancara dan survei kepada calon nasabah, pihak bank juga melakukan investigasi dan mencari informasi mengenai calon nasabah terhadap tetangga nasabah untuk memastikan bahwa nasabah memiliki karakter yang baik.

Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah dalam bentuk Dokumen Pribadi, Legalitas Usaha, dan Dokumen Pendukung Usaha dapat dipenuhi oleh calon nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta baik sebelum prosedur negosiasi maupun setelahnya. Ruang lingkup negosiasi awal tersebut adalah prosedur awal atau prosedur permulaan yang nantinya akan sampai pada prosedur berikutnya antara lain pemenuhan persyaratan, penandatangan Akad Pembiayaan Murabahah, dan pelaksanaannya serta pengawasannya.

Prosedur negosiasi berlangsung secara terbuka di dalam arti kata, antara nasabah dan Bank Syariah saling mengemukakan prosedurnya, prosesnya dan persyaratannya untuk sampai pada tahapan berikutnya. Keterbukaan informasi dalam prosedur negosiasi tersebut akan

memberikan kejelasan di antara para pihak bahwa rangkaian prosedur dan persyaratannya tidak ada agenda tersembunyi atau terdapat salah satu pihak yang tidak memiliki kejujuran, kebenaran dan kesungguhan hati dalam pemenuhan prosedur maupun persyaratannya. Keterbukaan tersebut menjadi landasan penting bagi para pihak, bahwa hubungan hukum antara calon nasabah dengan BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta tidak semata-mata berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan juga memenuhi nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah yang menuntut kejujuran di antara para pihak.

Negosiasi merupakan tahap awal dari proses pembiayaan jual beli murabahah, apabila berlanjut pada tahapan berikutnya, akan terkait erat dengan pemenuhan sejumlah persyaratan, baik persyaratan dalam Dokumen Pribadi, persyaratan Legalitas Usaha, dan persyaratan Dokumen pendukung usaha sebagaimana tersebut di atas.

Prosedur setelah calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang dikemukakan oleh pihak Bank Syariah, maka akan tiba pada prosedur penandatangan Akad, yang dalam hal ini ialah penandatangan Akad Pembiayaan Murabahah. Pihak Bank Syariah menggunakan dana Pembiayaan Murabahah untuk membeli dari pihak ketiga barang atau benda kebutuhan calon nasabah yang telah disepakati bersama, baik kesepakatan mengenai jumlah, mutu dan proses penyerahan barang atau benda sebagai objek yang diperjanjikan.

Pihak Ketiga setelah menerima uang pembelian barang atau benda dari Bank Syariah, selanjutnya mengirim barang atau benda kepada nasabah. Pihak nasabah penerima barang atau benda tersebut, dan berikutnya ialah sesuai ketentuan dalam Akad Pembiayaan Murabahah, terdapat sejumlah hak dan kewajiban bagi pihak Nasabah dan pihak Bank Syariah.

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa, Murabahah merupakan bentuk jual beli, yang dalam hal ini Bank Syariah sebagai penjual kebutuhan nasabah berdasarkan proses negosiasi yang telah

disepakati dan tertuang dalam suatu Akad, kepada pihak nasabah selaku pembeli.

Persyaratan dalam Akad Murabahah ini, ialah di antara para pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau objek Akad Murabahah, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan ‘margin keuntungan’. Hal ini oleh karena Bank Syariah menentukan *margin* (tingkat) keuntungan sebagai bagian dari proses bisnis, mengingat dalam praktik Bank Syariah dilarang keras memungut bunga bank.

Tingkat (*margin*) keuntungan bagi Bank Syariah ini diketahui secara terbuka dan jelas oleh nasabah dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam Akad Pembiayaan Murabahah tersebut. Suatu margin keuntungan karena diketahui oleh para pihak, maka hal itu berarti disepakati bersama pula oleh para pihak bahwa margin keuntungan dari Akad Pembiayaan Murabahah adalah hak dari Bank Syariah.

Tingkat keuntungan ini juga dinamakan sebagai harga lebih, yakni harga tertentu yang ditambahkan pada harga pokok suatu barang atau objek Pembiayaan Murabahah, sehingga dengan menggunakan sistem margin keuntungan, maka angsurannya akan bersifat tetap, tidak dikenal bunga-berbunga, dan merupakan nilai lebih yang menguntungkan bagi nasabah Bank Syariah. Sampai dengan penandatanganan akad pembiayaan murabahah, maka terjadi hubungan hukum di antara para pihak dengan akibat-akibat hukumnya juga yang dapat dikenakan pada pihak yang melanggar ketentuan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut. Akad Pembiayaan Murabahah banyak dilakukan oleh Bank Syariah karena permintaan nasabah yang lebih menginginkan skema pembiayaan berdasarkan Murabahah.

Adapun dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah/macet, Bank BRI Syariah KC Kota Surakarta akan menggunakan strategi-strategi yang sebisa mungkin dapat mengembalikan jumlah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Berdasarkan hasil penelitian penulis di Bank BRI Syariah KC Kota Surakarta, bahwa dalam

menghadapi nasabah pembiayaan bermasalah penggunaan asas-asas kekeluargaan harus tetap dipergunakan dan diutamakan dalam penanganan pembiayaan bermasalah, karena sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah, maka Bank BRI Syariah harus mengedepankan prinsip humanis. Setelah menganalisis penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, maka Bank BRI Syariah melakukan beberapa kebijakan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut. Adapun kebijakan yang dikeluarkan oleh pihak bank adalah melakukan pendekatan kepada nasabah pembiayaan bermasalah. Pendekatan ini akan mempengaruhi nasabah secara emosional. Nasabah akan merasa lebih nyaman dalam mengadukan segala kesulitan dalam melunasi pembiayaan kepada pihak bank. Biasanya bank akan mendatangi kediaman nasabah pembiayaan bermasalah dan melakukan negosiasi dan menemukan solusi bersama dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah ini.

Ketika negosiasi dan pencarian solusi telah dilakukan, akan tetapi nasabah tetap tidak mau melunasi pembiayaan tersebut, maka pihak bank akan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah pembiayaan bermasalah. Jika dengan pengiriman surat peringatan tidak juga membuat nasabah melunasi pembiayaan, maka pihak bank akan melakukan tindakan terakhir yaitu menjual barang jaminan nasabah pembiayaan bermasalah.

b. Implementasi Negosiasi berdasarkan Penyebaran Kuesioner Kepada Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta

Selain menggali informasi implementasi negosiasi tingkat keuntungan terhadap akad murabahah kepada pihak bank, penulis juga menggali informasi kepada nasabah dengan cara menyebar angket. Proses penyebaran angket dilakukan oleh penulis dari hari Senin, 8 April 2019 sampai dengan Jumat, 19 April 2019. Data yang berhasil diperoleh penulis berjumlah 45 responden dengan rincian 30 responden merupakan nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta, 6 responden merupakan nasabah Bank Syariah Mandiri (BSM) Surakarta, 4 responden merupakan nasabah Bank Jateng Syariah Surakarta, 3 responden merupakan nasabah

Bank BNI Syariah Surakarta, dan 2 responden merupakan nasabah Bank Muamalat Surakarta. Dalam hal ini, penulis akan menggunakan data responden yang sesuai dengan ruang dan lingkun pembahasan penulisan hukum ini yaitu responden yang menjadi nasabah BRI Syariah Kota Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah yaitu berjumlah 30 responden.

Tabel 1. Tingkat Pemahaman Responden terhadap Akad Pembiayaan dalam Bank Syariah

| Pernyataan | Sangat Paham | Cukup Paham | Tidak Paham |
|---|--------------|-------------|-------------|
| Responden memahami tentang akad pembiayaan dalam Bank Syariah | 18 | 10 | 2 |

Sumber: Penyebaran Kuesioner kepada 30 (tiga puluh) nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah

Analisis Kualitatif:

Dari tabel tingkat pemahaman responden terhadap akad pembiayaan dalam Bank Syariah diatas dapat dilihat bahwa 18 orang atau 60% responden menyatakan sangat memahami, sedangkan 10 orang atau 33,33% responden menyatakan cukup memahami, dan sisanya yaitu 2 orang atau 6.67% responden menyatakan tidak memahami akad pembiayaan dalam Bank Syariah. Dari sini dapat disimpulkan bahwa mayoritas nasabah BRI Syariah Surakarta telah memahami akad yang digunakan dalam Bank Syariah beserta aturan dan konsekuensi yang berlaku.

Tabel 2. Negosiasi antara Nasabah dan Bank terkait Tingkat Keuntungan

| Pernyataan | Bank menginisiasi proses negosiasi | Responden menginisiasi proses negosiasi | Tidak terdapat negosiasi tingkat keuntungan |
|---|------------------------------------|---|---|
| Responden bernegosiasi dengan pihak Bank khususnya terkait tingkat keuntungan | 21 | 4 | 5 |

Sumber: Penyebaran Kuesioner kepada 30 (tiga puluh) nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah

Analisis Kualitatif:

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 21 orang atau 70% responden menyatakan bahwa negosiasi terjadi atas inisiasi dari Pihak Bank, sedangkan 4 orang atau 13,33% responden menyatakan bahwa negosiasi terjadi atas inisiasi dari responden sendiri, dan sisanya yaitu 5 orang atau 16.67% responden menyatakan bahwa responden tidak bernegosiasi dengan pihak Bank terkait tingkat keuntungan. Dari sini dapat disimpulkan bahwa BRI Syariah Surakarta telah melaksanakan prosedur dalam penyetujuan pembiayaan murabahah dengan baik karena sebelum terjadinya akad, terlebih dahulu dilakukan proses negosiasi khususnya terkait tingkat keuntungan antara BRI Syariah Surakarta dan nasabah.

Tabel 3. Perihal yang Dibahas Dalam Negosiasi

| Perihal yang dibahas dalam negosiasi | Ya | Tidak |
|--------------------------------------|----|-------|
| Plafon Pembiayaan | 30 | - |
| Tingkat Keuntungan | 28 | 2 |
| Jangka Waktu | 30 | - |
| Tentang Pembiayaan Macet | 25 | 5 |
| Penyelesaian Sengketa | 20 | 10 |

Sumber: Penyebaran Kuesioner kepada 30 (tiga puluh) nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah

Analisis Kualitatif:

Dari tabel perihal yang dibahas dalam negosiasi diatas dapat dilihat bahwa 30 orang atau 100% responden menyatakan bahwa dalam negosiasi antara responden dan pihak bank terdapat pembahasan mengenai plafon pembiayaan, sedangkan 28 orang atau 93,33% responden menyatakan bahwa dalam negosiasi antara responden dan pihak bank terdapat pembahasan mengenai tingkat keuntungan, sedangkan 30 orang atau 100%

responden menyatakan bahwa dalam negosiasi antara responden dan pihak bank terdapat pembahasan mengenai jangka waktu pembiayaan, sedangkan 25 orang atau 83,33% responden menyatakan bahwa dalam negosiasi antara responden dan pihak bank terdapat pembahasan tentang pembiayaan macet, dan 20 orang atau 66,67% responden menyatakan bahwa dalam negosiasi antara responden dan pihak bank terdapat pembahasan mengenai tingkat keuntungan. Dari sini, dapat disimpulkan bahwa BRI Syariah Surakarta dan nasabah telah bernegosiasi terkait perihal yang akan disepakati dalam akad pembiayaan murabahah.

Tabel 4. Persetujuan dari Pihak Bank terkait Tingkat Keuntungan

| Pernyataan | Bank menyetujui | Bank tidak menyetujui, tetapi memberikan penawaran selanjutnya | Bank tidak menyetujui | Responden tidak mengajukan tingkat keuntungan |
|--|-----------------|--|-----------------------|---|
| Responden meminta tingkat keuntungan sesuai yang dikehendaki | 10 | 13 | 2 | 5 |

Sumber: Penyebaran Kuesioner kepada 30 (tiga puluh) nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah

Analisis Kualitatif:

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 5 orang atau 16,67% menyatakan bahwa responden tidak mengajukan tingkat keuntungan kepada pihak bank, sedangkan 10 orang atau 33,33% mengajukan tingkat keuntungan dan disetujui oleh pihak bank, sedangkan 13 orang atau 43,33% mengajukan tingkat keuntungan dan tidak disetujui oleh pihak bank tetapi pihak bank memberikan penawaran selanjutnya, dan 2 orang atau 6,67% mengajukan tingkat keuntungan dan tidak disetujui oleh pihak bank. Darisini dapat disimpulkan bahwa BRI Syariah Surakarta membuka peluang dan kesempatan kepada nasabah untuk dapat mengajukan tingkat keuntungan yang diminta sebelum terjadinya akad pembiayaan murabahah kepada pihak Bank. Untuk selanjutnya pihak Bank akan melakukan

perhitungan dan memberikan tiga opsi jawaban, yaitu disetujui, tidak disetujui namun diberikan penawaran selanjutnya, dan tidak disetujui. Adapun keputusan selanjutnya berada di tangan nasabah apakah mau melanjutkan negosiasi sampai kepada akad atau hendak membatalkannya.

Sampai pada titik ini, negosiasi seakan terhenti. Hal ini terjadi karena prinsip yang dipegang oleh pihak bank mengenai tingkat keuntungan minimal yang harus disetujui dalam pengajuan pembiayaan jual beli murabahah. Sebagaimana yang penulis paparkan pada tinjauan pustaka, bahwa Teori Negosiasi Prinsip menyatakan bahwa sesuatu yang dapat dikompromikan dalam proses negosiasi adalah sesuatu yang sifatnya bukan prinsip. Adapun sesuatu yang sifatnya prinsip, ia sangat jarang bisa dinegosiasikan karena sudah menyangkut ketentuan pokok yang harus dipenuhi. Dalam hal ini, *marketing* bank sebagai perwakilan pihak bank syariah tidak bisa melakukan kompromi terkait tingkat keuntungan yang diajukan nasabah apabila tingkat keuntungan tersebut berada dibawah garis minimal. Terlebih *marketing* tidak memiliki kewenangan *approve*, yaitu kewenangan untuk menyetujui pembiayaan. Hasil dari negosiasi tersebut dilaporkan kepada Divisi Unit Bisnis dan Divisi Resiko.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta Dalam Terjadinya Kesepakatan Tingkat Keuntungan Pada Akad Jual Beli Murabahah

- a. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dalam Menentukan Tingkat Keuntungan pada Akad Pembiayaan Murabahah berdasarkan Wawancara dengan BRI Syariah Surakarta

Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Raysa Tanjung Sari sebagai *General Manajer* pada Kantor Cabang BRI Syariah Kota Surakarta pada Hari Jumat, 5 April 2019 pukul 13.00 sampai dengan 15.00 WIB. Ibu Raysa menyatakan bahwa sebanyak 80% nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah melanjutkan negosiasi tersebut kepada akad pembiayaan murabahah. Sedangkan sekitar 20% sisanya

menolak untuk melanjutkan negosiasi kepada akad. Dari 20% tersebut, menurut penilaian Bank, mayoritas nasabah tidak menyetujui klausula tingkat keuntungan yang ditawarkan oleh pihak bank, sedangkan yang lain biasanya mengajukan pembiayaan yang tidak sebanding dengan nilai jaminan yang diajukan sehingga pihak bank tidak menyetujuinya.

Lebih lanjut, Ibu Raysa menjelaskan bahwa faktor terbesar yang mempengaruhi nasabah untuk menyetujui tingkat keuntungan adalah keikhlasan dan kerelaan karena hal tersebut telah dibahas dalam negosiasi sebelum dilaksanakannya akad. Lebih lanjut, pihak Bank memang membuka peluang dan kesempatan bagi nasabah untuk mengajukan tingkat keuntungan yang dikehendaki kepada pihak bank. Proses negosiasi diawali oleh *marketing* dan nasabah, ada beberapa hal yang dibahas dalam negosiasi tersebut, diantaranya plafon pembiayaan, jangka waktu, tingkat bagi hasil, jaminan yang diajukan, dan lain sebagainya. Hasil negosiasi tersebut, disampaikan oleh *marketing* kepada komite pembiayaan internal BRI Syariah Surakarta. Komite pembiayaan tersebut berisi dua divisi yang berhak melakukan persetujuan dan penolakan pada pengajuan pembiayaan tersebut. Penerapan dua divisi ini merupakan usaha dari BRI Syariah untuk menerapkan *dual control* yaitu kontrol ganda dari dua divisi yang memiliki kepentingan berbeda. Divisi tersebut adalah Divisi Unit Bisnis yang menitikberatkan pada keuntungan dengan cara meningkatkan jumlah pembiayaan dan Divisi Resiko yang menitikberatkan pada prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir resiko yang timbul dari disetujuinya pembiayaan tersebut.

Langkah selanjutnya setelah dua divisi tersebut menyetujuinya adalah dengan diterbitkannya Surat Perintah Persetujuan Pembiayaan yang dalam dunia perbankan dikenal dengan sebutan SP3. Setelah terbitnya SP3, marketing menghubungi nasabah untuk menyiapkan dan mengumpulkan syarat dan melaksanakan prosedur selanjutnya yaitu pelaksanaan akad. Mengenai akad, pihak bank yang dalam hal ini diwakili oleh *marketing* terlebih dahulu menyampaikan kembali klausula-klausula yang akan

disepakati dalam bentuk tertulis untuk selanjutnya disetujui oleh nasabah dengan menandatangani akad tersebut.

Ketika penulis mengkonfirmasi kepada narasumber perihal adakah nasabah yang terpaksa menandatangani akad tersebut karena suatu hal, narasumber menjelaskan bahwa pihak bank tidak bisa menilai hal tersebut karena terpaksa atau tidak nasabah dalam menandatangani akad tersebut berhubungan erat dengan kerelaan. Sedangkan kerelaan itu terletak didalam hati yang tidak bisa dinilai secara lahir. Disisi lain, pihak bank sama sekali tidak menekan atau memaksa nasabah untuk menandatangani akad tersebut. Sehingga apabila nasabah menandatangani akad tersebut, pihak bank menilai hal tersebut merupakan perbuatan nasabah sendiri yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum terlepas dari faktor kerelaan nasabah.

- b. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dalam Menentukan Tingkat Keuntungan pada Akad Pembiayaan Murabahah berdasarkan Penyebaran Kuesioner Kepada Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta

Proses penyebaran angket dilakukan oleh penulis dari hari Senin, 8 April 2019 sampai dengan Jumat, 19 April 2019. Data yang berhasil diperoleh penulis berjumlah 48 responden. Penulis akan menggunakan data berjumlah 30 yang sesuai dengan kebutuhan penulisan hukum ini, yaitu nasabah BRI Syariah Kota Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah.

Tabel 5. Faktor yang Mempengaruhi Responden dalam Menentukan Tingkat Keuntungan dalam Akad Pembiayaan Murabahah

| Pernyataan | Responden menyatakan kerelaan karena kesepakatan terjadi sesuai dengan keinginan | Responden menyatakan ketidakrelaan, tetapi terpaksa menandatangani karena kebutuhan akan pembiayaan | Responden tidak mengetahui bahwa ia bisa bernegosiasi terkait tingkat keuntungan |
|--|--|---|--|
| Faktor yang Mempengaruhi Responden dalam Menentukan Tingkat Keuntungan dalam Akad Pembiayaan Murabahah | 22 | 3 | 5 |

Sumber: Penyebaran Kuesioner kepada 30 (tiga puluh) nasabah BRI Syariah Surakarta yang pernah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah

Analisis Kualitatif :

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 22 orang atau 73,33% menyatakan bahwa menyetujui tingkat keuntungan karena sesuai dengan kehendak dan keinginannya, sedangkan 3 orang atau 10% responden menyatakan bahwa menandatangani akad pembiayaan dalam kondisi terpaksa karena kebutuhan akan, sedangkan 5 orang atau 16,67% menyatakan tidak mengetahui bahwa ia bisa bernegosiasi terkait tingkat keuntungan. Dari sini dapat disimpulkan bahwa, mayoritas nasabah menandatangani akad tidak dalam keadaan terpaksa, mereka menyetujui tingkat keuntungan karena sesuai dengan kehendak dan keinginannya. Terdapat sebagian kecil nasabah menandatangani akad dalam keadaan terpaksa oleh keadaan yang membutuhkan pembiayaan dalam waktu singkat sehingga terpaksa menyetujui tingkat keuntungan yang pada dasarnya tidak mereka kehendaki.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Sesuai dengan uraian hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh dari kegiatan penelitian hukum maka dapat ditarik kesimpulan sebagaimana berikut:

1. Negosiasi tingkat keuntungan yang dilakukan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan nasabah debitur terhadap akad jual beli murabahah. Negosiasi tingkat keuntungan terhadap akad murabahah telah diimplementasikan dengan baik oleh BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta. Adapun beberapa sampel menunjukkan bahwa antara pihak bank dan nasabah tidak melakukan negosiasi tingkat keuntungan terjadi karena kealpaan pihak bank yang tidak menginisiasi adanya negosiasi dan responden tidak meminta diadakan negosiasi karena tidak mengetahui bahwa sebenarnya mereka bisa melakukan negosiasi.
2. Kerelaan menjadi faktor terbesar nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta dalam menentukan tingkat keuntungan pada pembiayaan murabahah. Hal ini sudah sesuai dengan prinsip dasar akad yaitu *At Taradli* atau rasa saling ridha dan rela atas klausula yang disepakati. Keridhaan dan kerelaan tersebut dapat ditinjau dari kesediaan nasabah untuk menandatangani akad dan angket yang diberikan penulis kepada responden.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang disusun dalam kesimpulan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Saran untuk BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta

BRI Syariah Kantor Cabang Surakarta sebaiknya selalu menginisiasi negosiasi dalam setiap pengajuan pembiayaan sebagai bentuk transparansi. Hal ini akan membuat nasabah semakin nyaman untuk menjadi nasabah setia BRI Syariah. Di sisi lain, keterbukaan dan kejujuran juga merupakan asas penting dalam

terjadinya akad sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas klausula yang disepakati.

2. Saran untuk masyarakat

Menurut hasil kuesioner, apabila bank tidak menginisiasi negosiasi terhadap tingkat keuntungan pada akad murabahah, responden juga tidak menginisiasi adanya negosiasi tersebut. Hal ini menunjukkan masih kurangnya pemahaman masyarakat terkait proses pengajuan pembiayaan murabahah. Oleh karena itu, sebaiknya masyarakat memahami terkait proses pengajuan pembiayaan murabahah dan membaca dengan teliti setiap klausula yang akan disepakati dalam akad sehingga dalam melaksanakan akad betul-betul karena kerelaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Karim Adiwarmanto. 2014. *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*. Jakarta: PT Raja Grafindo
- Ahmad Azhar Basyir. 2000. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press
- Al Qurthubi. 2009. *Tafsir Al Qurthubi*. Jakarta: Pustaka Azzam
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinagrafika
- Gemala Dewi. 2006. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- H.B. Sutopo. 2002. *Pengantar Penelitian Kualitatif*. Surakarta : UNS Press
- , 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.
- Hendi Suhendi. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo
- Ismail. 2013. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana
- Jeremy G. Thorn. 1995. *Terampil Bernegosiasi*. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo
- Juhaya S. Pradja. 2012. *Ekonomi Syari'ah*. Bandung: Pustaka Setia
- Khoirul Umam. 2001. *Ushul Fiqih*. Bandung: Pustaka Setia
- Lexy J. Moleong. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja
- , 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad Syafii Antonio. 2001. *Bank Syariah, dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Nuruddin Al Khadimi. 2003. *Al-Maqashid fi al-Mazhab al-Maliki*. Tunis: Dār al-Tunisiyah
- Rachmadi Usman. 2000. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

- Salim H.S. 2017. *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sangadji dkk. 2010. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Andi
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- , 2014. *Pengantar Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta : UI Press
- Sri Nurhayati dan Wasilah. 2014. *Asuransi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Sudikno Mertokusumo. 1987. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty
- Syafaruddin Alwi. 2013. *Resolusi Konflik dan Negosiasi Bisnis*. Yogyakarta: BPFE- Yogyakarta
- Wahbah Al Zuhaili. 2011. *Fiqh al Islam Wa Adillatuhu*. Beirut: Daarul Kutub Islamiyah
- Wahbah Al Zuhaili. 2011. *Ushul ad Din*. Beirut: Daarul Kutub Islamiyah

Jurnal:

- Lies Ernawati. 2012. “Keragaman Pemaknaan Murabahah”. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*. Malang: Universitas Brawijaya
- Mustika Rimadhani dan Orni Erza. 2011. “Analisis Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2008.01-2011.12”. *Media Ekonomi*. Volume 19, Nomor 1. Jakarta: Universitas Trisakti
- Ummu Almas Khoirunnisa, Hendrik Manossoh, dan Dhullo Afandi. 2018. “Analisis Sistem Pengendalian Internal atas Pembiayaan Murabahah Pada BRI Syariah KC Manado”. *Jurnal Riset Akuntansi*. Manado: Universitas Sam Ratulangi
- Muhammad Soekarni. 2014. “Dinamika Pembiayaan Perbankan Syariah dalam Mengembangkan Dunia Usaha”. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*. Volume 22, Nomor 1. Jakarta: Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia.
- Iskandar Muda, Rohdearni Panjaitan, Erlina, Syafruddin Ginting, Azhar Maksum, dan Abu Bakar. 2018. “Model Application of Murabahah Financing Acknowledgement Statement of Sharia Accounting Standard No 59 Year 2002”. *Earth and Environmental Science*. Medan: Universitas Sumatera Utara

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil

Dokumen:

Fatwa DSN- MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa DSN- MUI NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah

Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008 tertanggal 17 November 2008

Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 11/63/KEP.GBI/DpG/2009 tanggal 15 Desember 2009

Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Surakarta 2018 oleh Badan Pusat Statistik Kota Surakarta

Statistik Perbankan Syariah 2018 oleh Otoritas Jasa Keuangan

Laporan Tahunan 2018 BRI Syariah

Internet:

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx> (diakses pada 10 Maret 2019 pukul 21:22 WIB)

<https://dsnemui.or.id/produk/fatwa/> (diakses pada 15 Maret 2019 pukul 11.45 WIB)